

	<p align="center">Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza dei Dottori Commercialisti</p>
<p>OGGETTO:</p>	<p align="center">PROGETTO PER IL SERVIZIO DI PULIZIA DEI LOCALI SEDE DELLA CNPADC E LOCALE FORESTERIA</p>
<p>UBICAZIONE:</p>	<p align="center">VIA MANTOVA, 1 – 00198 ROMA</p>
	
<p>Documenti integranti il presente Progetto:</p>	<p align="center">1) Capitolato Speciale 2) DUVRI 3) Planimetrie</p>

Indice

1	PREMESSA	3
2	OGGETTO DEL CONTRATTO.....	3
3	DESCRIZIONE DEI LUOGHI	3
4	DESCRIZIONE ATTIVITA', FREQUENZA INTERVENTI, MODALITA' DI ESECUZIONE E CONSISTENZA	10
5	DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA.....	14
6	CONDIZIONI DEL SERVIZIO ATTUALE.....	15
7	PLANIMETRIE	16

1 PREMESSA

La Cassa - Associazione senza scopo di lucro e non commerciale, con personalità giuridica di diritto privato, ai sensi della L. n. 537/1993, art. 1, comma 33, lettera a) n. 4 e del D.Lgs. 30 giugno 1994, n. 509, in qualità di organismo di diritto pubblico ai sensi dell'art. 1, comma 10-ter del D.L. n. 162 del 2008 intende individuare il contraente al quale affidare il servizio di pulizia, esclusa disinfestazione e derattizzazione, dei due edifici costituenti la Sede della CNPADC, oltre l'appartamento distaccato uso foresteria attualmente sito in Roma, Via R. Venuti; Il presente progetto è parte integrante del Contratto d'Appalto e della documentazione di gara.

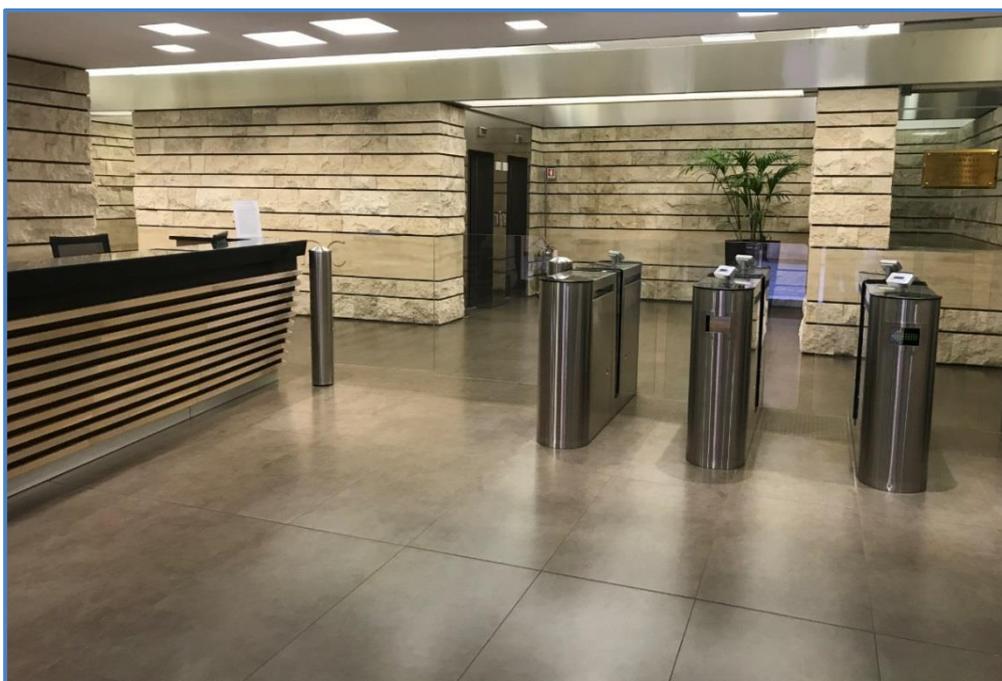
2 OGGETTO DEL CONTRATTO

L'appalto ha per oggetto il servizio di pulizia, igiene ambientale, esclusa disinfestazione e derattizzazione, dei locali Sede della CNPADC siti in Roma – Via Mantova, 1 e che si articola su due fabbricati distinti (Palazzina A e B) ma comunicanti tramite il piano autorimessa (-1), nonché l'appartamento distaccato uso foresteria attualmente sito in Roma Via R. Venuti, di circa 130 mq.

3 DESCRIZIONE DEI LUOGHI

La palazzina "A":

Si articola in sei piani (terra, primo, secondo, terzo, quarto e quinto). L'accesso avviene tramite un atrio avente la pavimentazione in ceramica, rivestimenti murali in scorsia di travertino spaccato ed elementi lineari regolari con ricorsi orizzontali realizzati con listelli in pietra lavica. Sono presenti tre varchi controllati per persone e un varco motorizzato a bandiera per l'accesso dei disabili e degli oggetti più voluminosi. La struttura è in acciaio inox con ante in vetro. Il bancone della reception è rivestito in legno con top in granito nero assoluto. Nella parte alta, perimetralmente, è presente una fascia alta 45 cm in acciaio inox.



In tutti gli ambienti del piano e negli altri piani, le pavimentazioni sono con piastrelle in ceramica "monocottura", mentre i rivestimenti murali sono in parte realizzati con rivestimento ceramico "Kerlite" ed in parte con intonaco liscio tinteggiato con pittura murale lavabile traspirante. Le controsoffittature dei corridoi sono realizzate con pannelli in doghe metalliche preverniciato, mentre negli uffici ci sono pannelli in fibra minerale e/o controsoffitti in cartongesso.



Vista interna Tipo palazzina "A"

L'accesso alla maggior parte degli uffici operativi avviene tramite moduli standard costituiti da porta in legno e parete fissa vetrata realizzata con doppia lastra di vetro distanziata.



Particolare modulo Porta con pannello vetrato fisso

La dotazione degli uffici operativi è costituita da scrivanie con piano in legno e struttura metallica verniciata. La singola postazione è composta da doppio monitor, computer (fisso o portatile con docking station), telefono da tavolo, lampada, cestino, sedia e cassetiera metallica.



Sono presenti n. 4 (quattro) ascensori le cui cabine sono rivestite con lastre di acciaio inox così come le porte di cabina e di piano e il prospetto esterno sullo sbarco ascensore.

In alcune zone è presente un rivestimento murale realizzato con elementi in scorsa di travertino spaccato posto in opera in ricorsi regolari distanziati con listelli in pietra lavica.



Particolare dello sbarco ascensori e rivestimento in acciaio inox e scorsa di travertino

I servizi igienici hanno pavimenti e rivestimenti in ceramiche “monocotture” e accessori in acciaio inox.



Particolare della zona lavabi e specchio

Dal piano primo al quarto è presente una sala riunioni delimitata su due lati da una facciata realizzata con doppia lastra in vetro



Sono presenti due vani scala, con finitura di pedate ed alzate realizzate con rivestimento continuo in linoleum/PVC. Le balaustre ed i corrimano sono realizzati rispettivamente in vetro e acciaio inox.



Al primo piano ci sono, inoltre, due chiostrine delimitate da pareti in alluminio e vetri.



Nel locale archivio, al piano terra, sono presenti degli armadi metallici di tipo compattabile costituiti da lamiere preverniciate lisce.

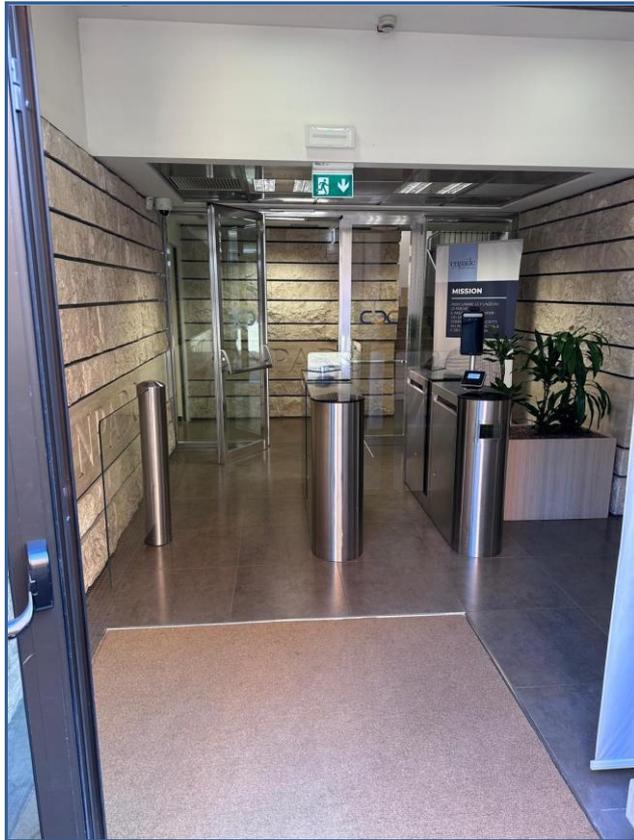


La palazzina “B”:

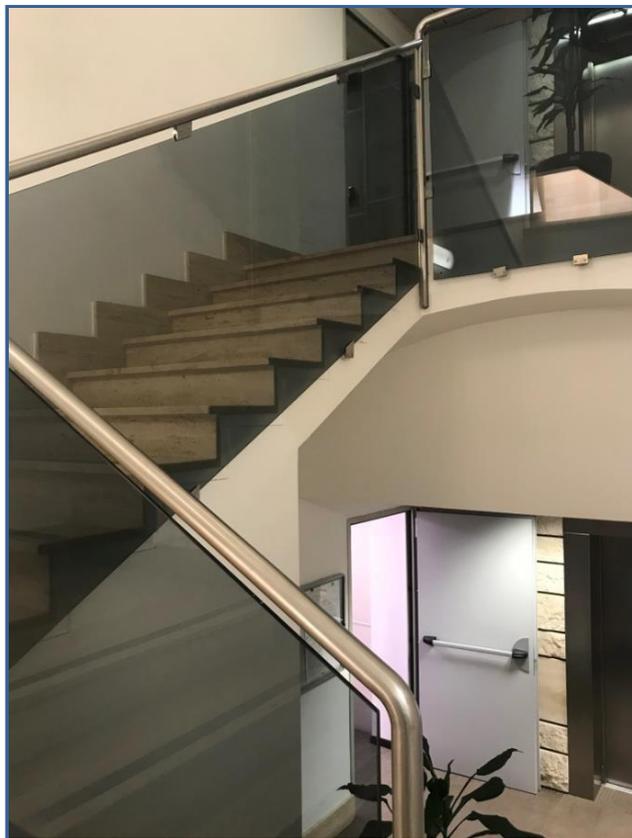
La palazzina denominata “B” si articola su tre piani (terra, primo e secondo) oltre ad un torrino tecnico posto al terzo piano suddiviso internamente in due vani.

L’accesso allo stabile avviene tramite un piccolo atrio in cui troviamo i tornelli per il controllo accessi aventi struttura di finitura in acciaio inox ed ante in vetro. Analogamente alla palazzina A, la palazzina B presenta una pavimentazione di piastrelle in ceramica ed i rivestimenti murali con scorsa di travertino spaccata.

Superato il varco dei tornelli si trova una porta in vetro e acciaio inox. La stessa tipologia di porte a vetri è presente in entrambe le palazzine.



Nella palazzina è presente un unico vano scala rivestito (pedate e alzate) con elementi in travertino stuccato a resina. Le balaustre sono realizzate in vetro e i corrimano con tubolari in acciaio inox.



Le finiture interne della palazzina “B” sono realizzate con gli stessi materiali della palazzina “A”, tuttavia la stessa presenta una diversa struttura portante (in muratura).

La finitura “tipo” dei corridoi ha pavimentazione e rivestimenti murali in Kerlite.



Gli arredi degli uffici operativi della palazzina “B” hanno la stessa conformazione di quelli della palazzina “A”. Appartamento ad uso foresteria sito in Roma, Via R. Venuti, da prestare come pulizia generale per l’intera unità immobiliare di circa 130 mq. oltre terrazzo e balconi di circa 150 mq., composto da ingresso, salone doppio, cucina, cabina armadio, 2 bagni, 2 camere da letto. E’ prevista una pulizia bisettimanale di n. 3 ore.

4 DESCRIZIONE ATTIVITA’, FREQUENZA INTERVENTI, MODALITA’ DI ESECUZIONE E CONSISTENZA

Per lo svolgimento del servizio oggetto dell’appalto sono state individuate tutte le lavorazioni ritenute necessarie computando le relative quantità.

La Tabella 1 sottostante riporta la legenda delle frequenze.

LEGENDA		
Frequenza		Volte/anno
Giornaliera	G	238
Settimanale	S	48
Bisettimanale	2/S	96
Mensile	M	11
Trimestrale	4/A	4
Quadrimestrale	3/A	3
Semestrale	2/A	2
Annuale	A	1
Pavimento “A”	Pavimenti esclusi i locali tecnici e bagni	

La Tabella 2 riporta la descrizione delle varie lavorazioni, la frequenza di intervento e la quantità calcolata riferita ad entrambe le palazzine.

Tab. 2

Oggetto	Frequenza	Quantità		Descrizione
		M ²	n.	
Cestini	G		54	Svuotamento dei cestini dei corridoi e sale riunioni ser sostituzione del sacchetto (ove non necessario)
Pavimenti "A"	G	3.193,51		Spazzatura manuale con garze a gettare e trapezio 55 cm
Pavimenti "A"	G	3.193,51		Lavaggio manuale dei pavimenti mediante "Mop" con carrello a doppio secchi
Postazioni lavoro	G		194	Pulizia igienizzante delle postazioni di lavoro (scrivania, telefono, sedia, poggiatesta, cestino, cassettera)
Porte	G		184	Spolveratura e rimozione impronte con panno umido
Bagni	G		45	Pulizia igienizzante bagni (punto servizio= WC, lavabi, accessori, pavimento, rivestimento)
Estintori	G		46	Spolveratura con panno umido
Ascensori	G		5	Scopatura a umido, rimozione impronte e macchie rivestimenti e porte e pulsantiere con igienizzazione.
Davanzali interni	G		110	Spolveratura con panno umido
Arredi h= 0,90 cm	G	21,60		Spolveratura con panno umido e rimozione impronte del piano orizzontale (top) e verticale
Soppalchi/scale parquet	G	58,46		Scopatura manuale con garze e trapezio cm 55 compresi eventuali trattamenti protettivi
Facchinaggio Foresteria	G 2/S		q.b.	Per il servizio di rifornimento giornaliero di carta igienica, asciugamani, sapone liquido lavamani, carta in risme per fotocopiatrici, pulizia generale Foresteria (previste complessivamente 3 ore/g * 24 gg = 720 ore/anno)
Scale	2/S	164,89		Scopatura manuale
Scale	S	164,89		Lavaggio con "Mop" strizzato e carrello a doppio secchio
Locali servizio	S	154,29		Scopatura manuale con garze a gettare e trapezio 55 cm
Locali servizio	S	154,29		Lavaggio manuale pavimenti con "Mop" strizzato
Vetrate interne	S	554,05		Rimozione macchie e impronte con panno umido (comprese porte vetrate interne)
Bacheche chiuse	S		2	Pulizia interna ed esterna con panno, panno TNT, panno carta
Zerbini	S		2	Aspirazione con battitappeto elettrico
Porte Tagliafuoco metalliche	S		48	Spolveratura e rimozione impronte con panno umido
Soppalchi/scale parquet	S	58,46		Trattamento protettivo per il legno con specifici prodotti
Rivestimenti Kerlite (ceramica)	M	831,18		Pulizia con panno e spugna
Arredi h= 0,90 cm	M	21,60		Pulizia profonda con panno umido con rimozione impronte della parte verticale di tale tipologia di arredo
Armadi lignei	M	639,00		Spolveratura ante armadi h= 2,40 e rimozione impronte con panno umido
Armadi metallo archivio	M	139,8		Pulizia con lavaggio mediante vaporizzazione e aspirazione meccanica delle fiancate verticali (a scorrevoli e pannelli fissi)
Terrazzi	M	446,00		Scopatura a secco con scopa con setole
Balaustre scale	4/A		11	Lavaggio balaustre e corrimano (lunghezza 15 gradini = un metro misura)
Porte interne a vetrate	4/A		15	Pulizia porte vetrate interne con vello e stecca
Pulizia trattamento inox	4/A	140,30		Pulizia con acqua e detersivi senza cloro o suoi composti
Vetrate perimetrali uffici	3/A	548,83		Pulizia con vello, stecca tergovetro e/o aspirazione meccanica
Scorsa travertino	2/A	215,24		Lavaggio mediante vaporizzazione e aspirazione meccanica
Vetrate chiostrine	2/A	196,80		Lavaggio con vello e aspirazione meccanica/stecca tergovetro
Deragnatura soffitti uffici	2/A	3.193,51		Deragnatura mediante aspirazione e/o deragnatore manuale

Davanzali esterni	2/A		110	Spolveratura, lavaggio e asciugatura con panno
Pulizia finestre apribili	2/A		60	Lavaggio con vello e aspirazione meccanica/stergivero (esclusa parte esterna pal "A" lato cortile)
Vetrata vano scala (interno)	2/A	40,50		Lavaggio con vello e aspirazione meccanica/stergivero
Terrazzi	2/A	446,00		Lavaggio meccanico profondo con lavasciuga
Finestrature pal. cortile	2/A		q.b.	Due persone, due volte l'anno per 8 ore con ausilio P noleggio a caldo (32 ore/anno)
Garage pavimento	2/A	1.450,00		Lavaggio meccanico con lavasciuga
Garage soffitti	2/A	1.450,00		Deragnatura mediante aspirazione e/o deragnatore manu
Rivestimento Kerlite (ceramica)	A	831,18		Lavaggio mediante vaporizzazione e aspirazione meccanica
Estintori	A	46,00		Lavaggio con panno umido
Pavimenti "A"	A	3.193,51		Lavaggio meccanico con monospazzola rotante aspiratore per pavimenti in ceramica
Armadi metallo archivio	A	106,74		Pulizia con vello e aspirazione meccanica

Note tutte le lavorazioni e le relative quantità, applicando i parametri relativi alle rese orarie, dedotte dalle pubblicazioni specialistiche nel campo dei servizi di pulizia, sono stati ottenuti i seguenti fabbisogni (stimati) unitari orari/annui e conseguentemente il fabbisogno totale annuo di ore lavorative stimate.

Oggetto	Frequenza	Quantità		Resa/oraria	Ore (Resa/h*Quant.*Freq) ann
		M ²	n.		
Cestini	G		54	120	107,10
Pavimenti "A"	G	3.193,51		800	950,10
Pavimenti "A"	G	3.193,51		400	1.900,14
Postazioni lavoro	G		194	25	1.846,88
Porte	G		184	120	365,00
Bagni	G		45	5	2.142,00
Estintori	G		46	300	35,70
Ascensori	G		5	11	108,18
Davanzali interni	G		110	360	72,72
Arredi h= 0.90	G	21,60		35	146,88
Soppalchi/scale parquet	G	58,46		190	73,23
Facchinaggio Foresteria	G 2/S		q.b.		720,00
Scale	2/S	164,89		200	79,15
Scale	S	164,89		65	121,76
Locali servizio	S	154,29		80	92,57
Locali servizio	S	154,29		100	74,06
Vetrature interne	S	554,05		170	156,44
Bacheche chiuse	S		2	15	6,40
Zerbini	S		2	6	16,00
Porte Tagliafuoco metalliche	S		48	60	38,40
Soppalchi/scale parquet	S	58,46		40	70,15

Rivestimenti in Kerl (ceramica)	M	831,18		190	48,12
Arredi h= 0.90 m	M	21,60		35	6,79
Armadi lignei	M	639,00		80	87,86
Armadi meta archivio	M	139,80		80	19,22
Terrazzi	M	446,00		250	19,62
Balaustre scale	4/A		11	7	6,29
Porte interne a vet	4/A		15	9	6,67
Pulizia trattamento inox	4/A	140,30		35	16,03
Vetrata perimetrali uffici	3/A	548,83		160	10,29
Scorsa in travert	2/A	215,24		110	3,91
Vetrata chiostrine	2/A	196,80		140	2,81
Deragnatura sof uffici	2/A	3.193,51		600	10,64
Davanzali esterni	2/A		110	18	12,22
Pulizia finestre apr	2/A		60	9	13,33
Vetrata vano sc (interno)	2/A	40,50		80	1,01
Terrazzi	2/A	446,00		350	2,55
Finestrature pal. cortile	2/A		q.b.		32,00
Garage pavimento	2/A	1.450,00		600	4,88
Garage soffitti	2/A	1.450,00		1000	2,90
Rivestimento Kerlite (ceramica)	A	831,18		100	8,31
Estintori	A	46,00		60	0,77
Pavimenti "A"	A	3.193,51		110	29,03
Armadi meta archivio	A	106,74		60	1,75
TOTALE ORE ANNUE STIMATE DI LAVORO EFFETTIVO					9.469,86

I servizi di cui sopra saranno estesi a tutti i locali presenti all'interno degli edifici che sono destinati ad uffici, magazzini, servizi igienici, sale, archivio, garage, U.I., ecc., comprendendo anche la pulizia delle vetrate, il tutto meglio descritto nel Capitolato Speciale.

L'appalto comprende anche la fornitura dei materiali di consumo e di prodotti per l'igiene necessari per lo svolgimento delle attività oggetto del presente progetto.

La società affidataria dovrà eseguire il servizio richiesto con propria organizzazione e gestione, nel rispetto degli accordi sindacali nazionali relativi al personale dipendente da Imprese di Pulizia e Multiservizi, ed in conformità alle normative vigenti nazionali e comunitarie sull'utilizzo di attrezzature, macchinari e materiali.

5 DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

I parametri utilizzati per la determinazione del prezzo a base d'asta sono i seguenti:

- quantificazione delle superficie e frequenza degli interventi;
- costo orario della manodopera per il settore di pertinenza;
- produttività oraria di un operatore addetto al servizio di pulizia;
- incidenza dei costi relativi ai materiali e all'impiego delle attrezzature e spese generali sul costo manodopera;
- costi di sicurezza sul costo della manodopera, come stimati nel DUVRI (non soggetti a ribasso d'asta);
- utile d'impresa fissato sul prezzo complessivo a base d'asta.

Il contratto collettivo applicato è il CCNL settore multiservizi e per il costo della manodopera è stata utilizzata la tabella Ministeriale relativa al costo medio orario Nazionale del personale dipendente da imprese esercenti servizi di Pulizia, disinfestazione, servizi integrati/ multiservizi – luglio 2024 - dalle quali risulta che:

- Operaio 2° livello = €/h 18,68
- Operaio 3° livello = €/h 19,96

Incrementando i suddetti importi orari delle spese generali e dell'utile d'impresa per un valore pari al 25,00 % otterremo un **valore medio orario di riferimento della manodopera:**

Sono altresì compresi oneri per la sicurezza, per la durata dell'appalto (3 anni) pari ad € 7.485,00 come riportato nella tabella sottostante:

N.	Misure di prevenzione e protezione per l'eliminazione o la riduzione dei rischi interferenziali	Quantità	Importo unitario	Importo totale
1.	Noleggio PLE per lavaggio vetri facciata (2 gg/a per 3 anni)	6	800 €	4.800 €
2.	Delimitazione, segregazione e segnalazione delle aree di intervento per le attività di pulizia facciate. Nastro segnalatore a bande diagonali bianche e rosse (rotolo da 200 m, altezza 70 mm, spessore 30 micron).	3	5 €	15 €
3.	Delimitazione, segregazione e segnalazione delle aree di intervento per le attività di pulizia facciate, (n. 3 transenne).	9	80 €	720 €
4.	Cavalletto di segnalazione con pittogramma (10 pezzi per un anno)	30	20 €	600 €
5.	Riunione di coordinamento: costo orario per ogni singolo lavoratore (10 lavoratori, 2 riunioni/anno della durata di 30', per un anno)	30 ore	30 €	900 €
6.	Noleggio trabattello per pulizia lampade sala CdA (1 giorno)	3	150 €	450 €
TOTALE				7.485,00 €

I prodotti di consumo, sulla base dello storico rivalutato, vengono stimati per un importo totale (per l'intera durata dell'appalto) in **€ 14.000,00**.

Per quanto sopra esposto, nella seguente tabella si riassumono i vari importi costituenti la base d'asta:

	Descrizione	Unità misura	Importi unitari	Quantità	Totale oltre IVA
A	Spese Generali	-	-	10%	55.456,132
B	Utile			15%	83.184,19
C	Prodotti consumo	Anno	4.666,67	3	14.000,00
D	Costo Manodopera	Ora		28.409,58	540.561,25
Importo a base di gara (A+B+C+D)					693.201,57

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa della frequenza in rapporto al monte ore

Frequenza		Volte/Anno	Ore
Giornaliera	G	238	8.467,93
Settimanale	S	48	575,78
Bisettimanale	2/S	96	79,15
Mensile	M	11	181,61
Trimestrale	4/A	4	28,99
Quadrimestrale	3/A	3	10,29
Semestrale	2/A	2	86,25
Annuale	A	1	39,86
Totale	9.469,86		

6 PLANIMETRIE

Vedi Allegato