SEZIONE AFFARI GENERALI, APPALTI, PROCESSI E SISTEMI INFORMATIVI
- UFFICIO SERVIZI GENERALI -

PROCEDURA APERTA TELEMATICA PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI PULIZIE DEI CAMPUS DELL'AREA SCIENCE PARK. CIG 93968974B7.

ALLEGATO "P-01"
RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA E QUADRO ECONOMICO

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA E QUADRO ECONOMICO

1. PREMESSA

Il presente documento ha lo scopo di fornire le informazioni utili per la predisposizione dell'offerta relativa al servizio pulizie da affidare in appalto e di illustrare il calcolo operato dall'Amministrazione per la quantificazione del valore del contratto del servizio di cui all'oggetto.

L'Area di Ricerca Scientifica e Tecnologica di Trieste - Area Science Park, di seguito per brevità indicato come Area Science Park, è un ente pubblico nazionale di ricerca vigilato dal Ministero dell'Università e della Ricerca.

Area Science Park intende contribuire al benessere della società attraverso la conoscenza, creando efficaci ponti tra la ricerca e le imprese basati sull'innovazione continua. Le finalità istituzionali dell'Ente sono la promozione dell'innovazione, lo sviluppo della ricerca scientifica e tecnologica e il trasferimento dei suoi risultati al mercato, lo sviluppo del sistema economico basato sulla ricerca scientifica e tecnologica e sull'innovazione e il supporto ai processi di creazione di nuove imprese innovative.

A tal fine, Area Science Park promuove lo sviluppo del proprio Parco scientifico e tecnologico, che si sviluppa su 2 Campus – uno situato a Padriciano (Padriciano 99 - 34149 Trieste) ed uno a Basovizza (S.S. 14, km 163,5 - 34149 Trieste) – e la sede di Gorizia (via Cantore 2, GO). Al suo interno operano 72 realtà: 64 imprese private, di cui 14 startup, e 8 centri di ricerca nazionali e internazionali che generano occupazione per un totale di circa 2.600 addetti (il numero di addetti complessivo di Area Science Park al 31.12.2021 è di 182) con un complessivo di poco più di 70.000 mq di superfici attrezzate. Ulteriori dettagli su Campus sono disponibili direttamente sul sito internet di Area Science Park al seguente link: https://www.areasciencepark.it/.

Il Parco scientifico comprende laboratori ed uffici in grado di ospitare iniziative di ricerca, quali laboratori di biotecnologia, chimica, fisica, elettronica ed informatica, oltre ad attività espressamente dedicate, di cui 25.889,95 mq oggetto del servizio di pulizie, oltre a 838.47mq delle sale del centro congressi e 350,75 mq dei locali dedicati alla foresteria. La sede di Gorizia ad oggi consta di un appartamento di 127,42 mq complessivi, dove i mq interessati dal servizio di pulizie sono 74,34 mq. I dati sono aggiornati al 31 maggio 2022 e sono soggetti ad eventuale variazione in corso di contratto.

Entrambi i Campus sono dotati di presidio di guardiania dove rivolgersi in caso di necessità. Nel dettaglio il Campus di Padriciano prevede un presidio h24 e 7 giorni su 7 presso l'edificio C1, mentre nel Campus di Basovizza il presidio va dal lunedì al venerdì dalle ore 8:00 alle ore 18:00 presso l'edificio Q1. È prevista una prossima estensione del presidio h24 anche presso il Campus di Basovizza.

CAMPUS DI PADRICIANO



Il Campus di Padriciano ospita, tra i vari edifici, anche gli uffici dell'Amministrazione, il Centro Congressi, la Foresteria, il servizio di ristorazione e il bar. Il servizio di pulizia attualmente viene eseguito in 17 edifici di questo Campus.

CAMPUS DI BASOVIZZA



Nel campus di Basovizza sono oggetto del servizio di pulizie gli edifici Q, Q1 e Q2, che ospitano laboratori di ricerca, uffici, parti comuni e servizi quali sale riunioni e aule didattiche. Anche in questo campus è presente il servizio di ristorazione e il bar.

2. DESCRIZIONE DEL SERVIZIO

Per garantire il servizio di pulizia per i Campus di Padriciano e Basovizza e la sede di Gorizia è previsto il ricorso a imprese specializzate nei servizi di pulizie, mediante appositi contratti di appalto da affidare con le procedure concorsuali pubbliche, con periodicità di norma triennale. L'appalto attualmente in essere è affidato alla Società ISS Italia A. Barbato con sede a Vigonza (PD) e si concluderà in data 31 gennaio 2023.

Viene indetta procedura aperta comunitaria telematica per l'affidamento del servizio di pulizie da svolgersi presso i locali dei Campus dell'Area di Ricerca Scientifica e Tecnologica di Trieste – Area Science Park, conforme alle specifiche tecniche ed a alle clausole contrattuali contenute nei Criteri Ambientali Minimi relativi al servizio di pulizia e di sanificazione di edifici e ambienti ad uso civile, sanitario e per i prodotti detergenti, di cui al D.M. n. 51 del 29 gennaio 2021 - Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare (reperibile sul sito del Ministero della transazione ecologica al seguente link: https://www.mite.gov.it/pagina/i-criteri-ambientali-minimi#1.

Il contratto d'appalto avrà una durata di 36 (trentasei) mesi a partire dalla firma del verbale di avvio esecuzione del servizio, fatta salva l'opzione di proroga come precisato nel disciplinare di gara.

Le prestazioni relative al servizio di pulizia, da effettuarsi secondo le modalità e cadenze periodiche indicate nel Capitolato speciale descrittivo e prestazionale (allegato P – 04), devono essere svolte nei locali e edifici di Area Science Park, raggruppati, per diversa tipologia e destinazione d'uso, in aree omogenee riportate qui di seguito:

Tipologie di aree

- uffici – laboratori pari a 16.302,87mq
- parti comuni (corridoi, rampe scale, ingressi, ecc.) e parti vetrate pari a 8.241,41 mq
- servizi igienici pari a 1.345,67 mq
- Centro Congressi e sale annesse 838,47 mq
- Foresteria 350,75 mq

Si segnala che i laboratori di ricerca vengono assimilati agli uffici in quanto aventi ad oggetto le medesime prestazioni di pulizia.

Per quanto riguarda i servizi igienici si evidenzia che i vani dedicati sono 617 con 224 tazze.

3. MODALITÀ DI GESTIONE DEL SERVIZIO DI PULIZIE ORDINARIO

Gli interventi di pulizia sono distinti per tipologia, in base alle seguenti periodicità: giornalieri, settimanali, mensili, trimestrali, semestrali e annuali. Il servizio comprende alcuni interventi da effettuarsi all'occorrenza o su specifica richiesta da parte dell'Amministrazione, non ricompresi tra gli interventi periodici e quindi compensati con apposito prezzo da formulare nell'ambito dell'offerta economica.

Le tipologie degli interventi sono meglio specificate nell'allegato P-04 – Capitolato speciale descrittivo e prestazionale.

Compito dell'Appaltatore sarà quello di garantire per tutta la durata del contratto il regolare svolgimento del servizio di pulizie ordinarie, straordinarie e interventi in emergenza, garantendo il mantenimento decoroso di tutti i locali secondo il livello di qualità previsto nel Capitolato ed eventualmente integrato nell'ambito dell'offerta tecnica presentata in sede di gara. Il contratto prevede anche la fornitura di prodotti di qualità idonea a garantire il buon svolgimento del servizio e conformi ai Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento del servizio di pulizia e per la fornitura di prodotti per l'igiene (D.M. n. 51 del

29 gennaio 2021), oltre ai relativi macchinari ed attrezzature, ove necessario.

Il servizio di pulizia dovrà essere espletato nelle giornate lavorative (da lunedì a venerdì) e sarà sospeso nei giorni corrispondenti alle festività riconosciute dallo Stato. Le pulizie dovranno essere effettuate prima dell'inizio dell'orario di lavoro quindi entro le ore 8.00 o dopo le 18.00, fatta eccezione per gli interventi a utilizzo, straordinari e in emergenza e per le eventuali sanificazioni dei servizi igienici di mezza giornata in periodo Covid.

Il servizio presso la Foresteria deve essere svolto da lunedì a venerdì al mattino, indicativamente nella fascia oraria compresa dalle ore 9.00 alle ore 14.00.

4. PRESENZA DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO E REPERIBILITA' PER INTERVENTI IN EMERGENZA/STRAORDINARI

È prevista, per tutto il corso dell'appalto, una presenza fissa minima di 4 ore giornaliere di un Responsabile del servizio dell'Appaltatore, reperibile 24 ore su 24, al quale verrà affidato il compito di verificare la qualità e la corretta esecuzione del servizio, segnalare eventuali problematiche o ritardi nella programmazione/esecuzione dei lavori interfacciandosi con il Direttore Esecutivo del Contratto per riferire su quanto sopra e per aggiornarsi su eventuali anomalie, programmazione interventi per nuove esigenze o disservizi.

Tale figura dovrà svolgere le attività meglio descritte al punto 4.1 dell'allegato P-04 – Capitolato speciale descrittivo e prestazionale.

5. QUADRO ECONOMICO

Di seguito viene riportato il calcolo di spesa predisposto dall'Amministrazione per determinare analiticamente l'importo di gara. Lo stesso è stato ricavato tenendo conto del capitolato delle pulizie professionali degli ambienti "frequenze/rese" di AFIDAMP-ANIP-ANCST e, per quanto riguarda i costi del personale, delle tabelle del CCNL del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, aggiornate al 2022 (Decreto direttoriale n. 25/2022 del 6 giugno 2022).

La quantificazione delle ore di straordinario è basata su dati storici e tiene conto dei dati del 2019 per l'occupazione delle sale del centro congressi: si evidenzia, infatti, che negli ultimi due anni il servizio presso il centro congressi è stato sospeso a causa della pandemia Covid 19 e non è stato possibile calcolare l'effettivo utilizzo.

Il servizio presso la foresteria è incluso nelle attività ordinarie. A titolo informativo, si precisa che:

- Da luglio 2021 a giugno 2022 sono state occupate 3935 notti (71,85% della disponibilità annua complessiva) ed effettuati 3401 check-out.
- Nel 2021, ultimo anno significativo prima della chiusura causa Covid, sono state attivate 150 ore di pulizie per il Centro Congressi.

Sono stati previsti costi per la sicurezza nell'ambito del D.U.V.R.I., stimati in euro 724,00 annui e non soggetti a ribasso d'asta.

QUADRO ECONOMICO

	1 anno	**3 anni**
personale - dati derivati da tabelle ministeriali 2022	372.750 €	1.118.250,00 €
gestione sicurezza interna aziendale – 1,5% del costo del personale	5.591,25 €	16.773,75 €
materiali e attrezzature a carico dell'appaltatore - 8% del costo del personale	29.820,00 €	89.460,00 €
altri oneri manodopera (costo annuale reperibilità)	5.500,00 €	16.500,00 €
altri servizi (es. servizi di lavaggi periodici per la foresteria)	1.500,00 €	4.500,00 €
costi generali (10% costo del personale)	37.275,00 €	111.825,00 €
utile (5% del costo del personale)	18.637,50 €	55.912,50 €
TOTALE (arrotondato)	471.075,00 €	1.413.225,00 €
servizio covid (una tantum per un periodo di 6 mesi)		19.045,00 €
IMPORTO TRIENNALE ARROTONDATO		**1.432.270,00 €**

DUVRI	724,00 €	2.172,00 €