

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
SERVIZIO DI PULIZIA A RIDOTTO IMPATTO AMBIENTALE DELLE PALESTRE IN
GESTIONE AL COMUNE DI CUNEO – ANNI 2018/2021 –

Questa amministrazione gestisce, sia in proprietà che attraverso una convenzione con la Provincia di Cuneo, n. 37 palestre site in strutture singole o aggregate a plessi scolastici che su richiesta vengono assegnate, principalmente nel periodo compreso tra settembre e luglio, a società, associazioni sportive, gruppi o privati che vi intendono svolgere attività sportiva e ne deve pertanto garantire la pulizia e l'igiene. Nel corso delle precedenti annate tale incombenza veniva gestita in parte attraverso una convenzione con alcuni circoli didattici disponibili che mettevano a disposizione parte del proprio personale ausiliario in orario extra curricolare e in parte, dove le direzioni didattiche non aderivano al progetto, direttamente agli utenti (società, associazioni o privati) che vi dovevano provvedere in autonomia. Con il passare degli anni gli istituti scolastici aderenti sono venuti man mano a decrescere a causa della sempre più marcata riduzione del personale operativo nonché della loro minore disponibilità ad aderire a tale convenzione. Inoltre l'incombenza della pulizia lasciata in carico ai singoli assegnatari non sempre ha portato ad un effettivo rispetto degli impegni assunti con conseguente evidente carenza di pulizia e di igiene in alcune strutture. Per tali ragioni per parte della stagione sportiva 2017/2018 l'Ufficio Impianti Sportivi ha proceduto all'affidamento mediante procedura di gara ai sensi dell'art. 36 del D. Lgs. 50/2016 s.m.i. "Codice dei contratti pubblici" di un servizio di pulizia "pilota" al fine di testarne l'efficienza e l'efficacia in previsione di un affidamento pluriennale.

Valutato positivamente l'esperimento alla luce dell'attuale servizio, si intende quindi procedere nuovamente con un progetto di affidamento del servizio pulizia palestre mediante procedura di gara, con società specializzate nel settore e individuabili attraverso una procedura pubblica sul Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (MEPA), per il periodo settembre 2018 – luglio 2021 (con periodo di svolgimento attività compreso tra settembre e luglio in concomitanza con l'attività di utilizzo degli impianti).

Il servizio prevedrà la pulizia giornaliera e la sanificazione, oltre a periodici interventi di pulizia a fondo, necessari per il regolare mantenimento delle palestre suddette e delle rispettive pertinenze.

L'appalto consisterà in interventi di pulizia e sanificazione di carattere continuativo e ripetitivo secondo le modalità che saranno indicate nel Capitolato speciale descrittivo e prestazionale. L'orario di svolgimento del servizio dovrà essere programmato dalla ditta appaltatrice al di fuori degli orari di utilizzo delle strutture e dovranno svolgersi nelle ore immediatamente successive a quelle di utilizzo dei locali da parte delle società sportive. Ciò senza pretendere compenso alcuno per eventuali oneri aggiuntivi conseguenti a giorni e/o orari in cui si svolgono/terminano le attività. In alternativa sarà possibile svolgere la suddetta attività nelle prime ore della mattinata avendo cura di garantire che le palestre e le rispettive pertinenze siano puliti ed asciutti entro l'inizio delle lezioni.

Le strutture interessate dal servizio in oggetto sono:

Fascia	Palestra	Pertinenze	dimensione palestra mt.
1	ITIS – c.so De Gasperi n. 30	Spogliatoi: 1 masch. (4 docce, 2 serv. igienici), 1 femm. (4 docce, 2 serv. igienici)	30,35 x 24 x 7,40
2	Istituto “V. Virginio” - palestra principale - via Savigliano n. 25	Spogliatoi: 1 masch. (4 docce, 2 serv. igienici), 1 femm. (4 docce, 2 serv. igienici)	26 x 15 x 7,50
2	Istituto Professionale per il Commercio “S. Grandis” - c.so IV Novembre n. 16	Spogliatoi: 1 piano terra (3 docce), 1 seminterrato (1 doccia, 2 serv. igienici)	28 x 13 x 8
2	Istituto Tecnico Commerciale “F. A. Bonelli” - palestra di roccia - viale Angeli n. 12	Spogliatoi: 1 masch. (3 docce, 2 serv. igienici), 1 femm. (3 docce, 3 serv. igienici)	28,90 x 18,24 x 7,50/8,64
2	Palestra “Cantore” – Via Pascal	Spogliatoi: 1 masch. (3 docce, 1 serv. Igienico), 1 femm. (3 docce, 1 serv. Igienico) 1 Arbitro (1doccia, 1 serv. Igienico)	27,85 x 16,84 x 8,53
3	Elementare «Ist. Comprensivo di Madonna dell’Olmo» - Confreria - via Valle Maira n. 134	Spogliatoi: 1 + 2 servizi igienici + 2 docce	22 X 12



3	Elementare «Istituto Comprensivo Cuneo Oltrestura» - Ronchi - Via Parco Giochi	Spogliatoi: 1 masch. (3 docce, 1 serv. igienico), 1 femm. (3 docce, 1 serv. igienico), arbitro (2 docce, 1 servizio igienico)	23,20 x 12,70 x 8,50
3	Elementare 1° Circolo - via C. Emanuele n. 4	Spogliatoi: 1 masch. (2 docce, 1 serv. igienico), 1 femm. (2 docce, 1 serv. igienico)	22 X 10,40 x 7,60
3	Elementare 1° Circolo - via XX Settembre - piano cortile	Spogliatoi: 1 masch. (2 docce, 1 serv. igienico), 1 femm. (2 docce, 1 serv. igienico)	23 X 11
3	Elementare 1° Circolo - via XX Settembre – seminterrato	Spogliatoi: 1 masch. (4 docce, 2 serv. igienici), 1 femm. (4 docce, 2 serv. igienici)	21,40 X 9,20 x 3,85
3	Elementare 3° Circolo - via Tornaforte n.15	Spogliatoi: 1 (4 docce, 2 serv. igienico)	24,20 X 12 x 7,50
3	Istituto Magistrale “E. De Amicis” - c.so Brunet n. 12	Spogliatoi: in uso quelli della Media n. 2	23,61 x 12,06 x 7,5
3	Istituto Magistrale “E. De Amicis” - succursale - Via Mazzini n. 3	Spogliatoi: 1 masch., 1 femm., 2 serv. igienici	22,40 x 9,20 x 7
3	Istituto Tecnico Commerciale “F. A. Bonelli” - Via M. D’Azeglio s.n.	Spogliatoi: 1 masch. (2 docce, 3 serv. igienici), 1 femm. (2 docce, 3 serv. igienici)	26,15 x 13 x 7,50
3	Liceo Artistico “E. Bianchi” - c.so De Gasperi n. 11	Spogliatoi: 1 masch. (2 serv. igienici, 3 docce), 1 femm. (3 serv. igienici)	24,60 x 12,20 x 7,40/7,90
3	Liceo Classico “S. Pellico” - c.so Giolitti n. 21	Spogliatoi: 1 masch. (3 serv. igienici, 3 docce), 1 femm. (3 serv. igienici, 3 docce)	27,35 x 13,80 x 7,5
3	Liceo Scientifico “G. Peano” - via M. Zovetto n. 8	Spogliatoi: 1 masch. (1 serv. igienico, 1 doccia), 1 femm. (2 serv. igienici, 1 doccia)	24 x 9,30 x 7,50
3	Liceo Scientifico “G. Peano” Ex Aula Magna - c.so Giolitti n. 13	Spogliatoi: 1 (2 servizi igienici)	24 x 9,30 x 7,50
3	Media «Ist. Comprensivo Borgo S. Giuseppe» - B. S. Giuseppe - via Rocca de Baldi n. 15	Spogliatoi: 2 + 2 servizi igienici + 2 docce	20 X 10,40 x 8,40



3	Media «Istituto Comprensivo di Madonna dell'Olmo» - via della Battaglia n. 2	Spogliatoi: 1 masch. (2 serv. igienici), 1 femm. (2 docce, 1 serv. igienico)	24,20 X 12 x 7,00
3	Media Unificata di Cuneo - San Rocco Castagnaretta - p.le San Sereno n. 3	Spogliatoi: 1 + 2 servizi igienici	24 X 12 X 7,00
3	Media Unificata di Cuneo - via Barbaroux n. 7	Spogliatoi: 1 masch.(1 servizio igienico, 1 doccia), 1 femm. (1 servizio igienico, 2 docce)	18,30 X 7,90
3	Media Unificata di Cuneo - via Sobrero n. 13	Spogliatoi: 1 masch. (2 docce, 2 serv. igienici), 1 femm. (2 docce, 2 serv. igienici)	24,20 X 12,20 x 7,00
3	Media Unificata di Cuneo - pal. principale Media 2 "D'Azeglio" - via Bersezio n. 33	Spogliatoi: 1 masch. (2 serv. igienici, 2 docce), 1 femm. (2 serv. igienici, 1 doccia)	24,40 X 14,40 x 12
4	Elementare «Ist. Comprensivo B. S. Giuseppe» - B. S. Giuseppe - via S. Cristoforo n. 25	Spogliatoi: 1 spogliatoio + 1 servizio igienico	14,60 X 6 x 3
4	Elementare «Ist. Comprensivo di Mad. dell'Olmo» - Mad. dell'Olmo - piazzale della Battaglia n. 1	Spogliatoi: 1 spogliatoio + 2 servizi igienici	15,40 X 13,20 x 7,20
4	Elementare «Istituto Comprensivo di Madonna dell'Olmo» - Passatore - Via della Battaglia	2 servizi igienici	27 X 18 x 5
4	Elementare «Istituto Comprensivo di Madonna dell'Olmo» - Ronchi - Via Pollino n. 7		
4	Istituto "V. Virginio" (palestrina) - via Savigliano n. 25	Spogliatoi: 1 spogliatoio + 1 serv. igienico	23,40 x 8,15
4	Media Unificata di Cuneo - palestrina Media 2 "D'Azeglio" - via Bersezio n. 33	Spogliatoi: in uso quelli della Media n. 2	11,80 X 11
5	Elementare «Ist. Comprensivo B. S. Giuseppe» - Bombonina - via Castelletto Stura s.n.		12,60 X 5 x 3
5	Elementare «Ist. Comprensivo B. S. Giuseppe» - Spinetta - via Gauteri n. 10		9 X 5,50 x3
5	Elementare «Ist. Compr. B. S. Giuseppe» - Tetto Canale - via Monea Oltregesso s.n.		6,10 x 5,50 x 5



5	Elementare «Istituto Comprensivo di Madonna dell'Olmo» - Cerialdo - via San Pio X s.n.	Spogliatoi: 1 masch. (3 serv. igienici), 1 femm. (3 serv. igienici) + 1 (serv. igienico)	13,70 X 13,90
5	Elementare «Istituto Comprensivo di Madonna dell'Olmo» - Roata Rossi - via Basso s.n.		6,40 X 5,60 x. 2,80
5	Elementare 3° Circolo - largo Bellino n. 2	Spogliatoi: 1 + 2 servizi igienici	16,60 X 8,60 x 5,20
5	Elementare 3° Circolo - San Rocco - via Aisone	Spogliatoi: 1 servizio igienico + 1 doccia	11,20 X 5,80 x 3,00

Al fine di quantificare l'importo a base di gara e le modalità di svolgimento, stante la complessità della gestione del servizio in questione, dovuta ai vari utilizzi delle strutture nonché alla vastità e varietà degli impianti assegnati, si è deciso di procedere applicando la divisione in fasce già prevista dal Sistema Tariffario per l'Uso degli Impianti Sportivi Comunali (5 fasce) alle quali è stato attribuito un coefficiente correttivo da 1 a 1,7 in funzione delle dimensioni e della complessità di intervento di pulizia riassumibile nella seguente tabella.

fascia	coefficiente correttivo
1	1,7
2	1,5
3	1,4
4	1,1
5	1

È stato quindi individuato quale parametro base di riferimento il costo sostenuto dal Comune di Cuneo per un singolo intervento su una palestra specifica (appartenente alla fascia 2), costo rilevato da un contratto di affidamento mediante procedura di gara di un servizio pulizie già in essere in capo all'Ufficio Economato. Valutato tale importo congruo, corrispondente ai parametri di mercato e rispettoso delle tabelle ministeriali dei costi orari di manodopera per il settore interessato, questo, utilizzato quale base di partenza da applicare anche per questo progetto, è stato attribuito come valore a base di gara per le palestre della fascia 2.

Questo è stato poi riparametrato secondo la seguente formula:

$$c = \frac{cc \cdot P dR}{c dR}$$



Dove:

c: *corrispettivo a intervento* (compresi costi di sicurezza)

PdR.: *parametro di Riferimento*, ovvero costo sostenuto dal Comune di Cuneo per un singolo intervento su una palestra specifica (appartenente alla fascia 2), costo rilevato da un contratto di affidamento mediante procedura di gara di un servizio pulizie già in essere in capo all'Ufficio Economato ammontante ad €. 26,96.

cc.: *Coefficiente Correttivo* relativo alla fascia

cdR: *Coefficiente di riferimento* relativo alla fascia 2 pari a 1,5

Tale metodo di calcolo ha permesso quindi di porre a base di gara un costo forfettario a intervento (e quindi non orario) per ciascuna fascia di appartenenza delle palestre, costo che sarà soggetto al ribasso percentuale offerto dagli operatori economici e che verrà utilizzato per calcolare il corrispettivo mensile dovuto alla ditta appaltatrice in base agli effettivi servizi svolti e rendicontati. Ai fini poi della sola quantificazione del valore complessivo dell'appalto è stato individuato il numero di utilizzi medi stagionali per ciascuna fascia di appartenenza, sulla base dei dati storici agli atti d'ufficio, ed è stato calcolato conseguentemente l'importo annuale di spesa per ciascuna fascia nonché il costo totale annuale del servizio.

Qui sotto viene riportata una tabella riepilogativa dei calcoli dei costi sopra descritti.

fascia	numero utilizzi medio annuo	coefficiente correttivo	spesa annua presunta	corrispettivo a intervento (compresi costi sicurezza)
1	215	1,7	€ 6.569,21	€ 30,55
2	722	1,5	€ 19.465,01	€ 26,96
3	2788	1,4	€ 70.153,10	€ 25,16
4	521	1,1	€ 10.300,46	€ 19,77
5	428	1	€ 7.692,54	€ 17,97
TOT	4674		€ 114.180,32	

Ne diviene che l'importo complessivo dell'appalto triennale ammonta a € 344.262,30 al netto dell'IVA in misura di legge e comprensivo di oneri per la sicurezza desumibili dal Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenza predisposto dall'ufficio e che risulta pari a € 5.744,00 per l'intera durata dell'appalto nonché dell'importo per l'incentivo di progettazione pari a € 1.721,33. I corrispettivi relativi ai singoli interventi per ciascuna fascia di appartenenza da porre a ribasso di gara sono stati quindi ricalcolati al netto dell'incidenza costi sicurezza e incentivo progettazione come riportato nella seguente tabella:



FASCIA PALESTRE	PERCENTUALE INCIDENZA SICUREZZA	ONERI PER SICUREZZA PER SINGOLO INTERVENTO (IVA esclusa)	CORRISPETTIVO AD INTERVENTO SOGGETTO A RIBASSO (IVA esclusa)
1	1,67	€ 0,51	€ 30,20
2	1,67	€ 0,45	€ 26,65
3	1,67	€ 0,42	€ 24,87
4	1,67	€ 0,33	€ 19,54
5	1,67	€ 0,30	€ 17,67

In sede di gara sarà prevista un'offerta economica basata su un unico ribasso percentuale da presentarsi sull'importo complessivo del servizio (al netto di oneri sicurezza e incentivo progettazione) che sarà poi applicato ai singoli corrispettivi sopra riportati e relativi alla fascia di appartenenza degli impianti.

