



Azienda Pubblica di Servizi alla Persona ITIS

*Via Pascoli, 31
34129 – Trieste*

Oggetto:

SO2026_09 SERVIZIO DI PULIZIA NEGLI STABILI PATRIMONIALI NON STRUMENTALI -
2026/2029

RELAZIONE TECNICA E QUADRO ECONOMICO

Trieste, gennaio 2026

*Progettisti
Per. ind. Lorenzo Roberti*

Dott.ssa Maria Gabriella Rauber

Sommario

1.	<i>FINALITÀ DELL'APPALTO</i>	3
2.	<i>TIPOLOGIA DEL SERVIZIO</i>	3
3.	<i>IMPORTO STIMATO A BASE DI GARA E DURATA DEL SERVIZIO</i>	3
4.	<i>ELABORATI DI PROGETTO</i>	4
5.	<i>QUADRO ECONOMICO (3 ANNI)</i>	4

1. Finalità dell'appalto

La gestione della manutenzione del patrimonio immobiliare non strumentale dell'A.S.P. ITIS comprende il servizio di pulizie delle zone comuni degli stabili dati in locazione, oltre che interventi straordinari su richiesta per alloggi sfitti, posti auto ecc. L'obiettivo dell'Azienda è l'ottenimento di un adeguato livello di pulizia ed igiene presso tutti gli immobili oggetto del servizio.

2. Tipologia del servizio

Il progetto per l'appalto in questione, in accordo quadro, prevede il servizio di pulizia consistente in interventi settimanali, quindicinali, trimestrali e semestrali, composto da interventi ordinari programmati a cui si possono aggiungere interventi straordinari a chiamata secondo le esigenze dell'Azienda, al fine di assicurare un grado ottimale di pulizia e igiene del patrimonio immobiliare non strumentale dell'A.S.P. ITIS.

Le modalità e la frequenza sono esplicitate puntualmente nel capitolato speciale d'appalto. Il servizio dovrà essere svolto a regola d'arte per il raggiungimento dello scopo di salvaguardare il buono stato e mantenere integro l'aspetto estetico ambientale dei locali, salvaguardando le superfici sottoposte a pulizia. L'appaltatore dovrà garantire un adeguato standard di pulizia in tutti gli stabili interessati, attivando le procedure più opportune, a basso impatto ambientale, al fine di effettuare gli interventi tecnico operativi previsti nel rispetto delle norme ambientali e in materia di sicurezza e igienico sanitarie. Nell'esecuzione degli interventi dovranno essere impiegati mezzi e materiali idonei (ecocompatibili e certificati in modo da non danneggiare pavimenti, vernici, arredi).

Il servizio sarà gestito dall'ufficio Struttura Operativa Patrimonio Immobiliare, al quale l'appaltatore dovrà fare riferimento.

3. Importo stimato a base di gara e durata del servizio

La determinazione dell'importo del servizio in argomento tiene conto della valutazione dei costi del lavoro e della sicurezza e dei seguenti parametri:

- Quantificazione della superficie e frequenza degli interventi (vedi capitolato speciale di appalto);
- Costo orario della manodopera calcolato applicando il Decreto Dirigenziale n°74/2024 del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali del 25 novembre 2024 - operai 2° livello;
- Produttività oraria di un operatore addetto al servizio di pulizia così come prevista al punto 1 dell'Allegato "C"- "Parametri di Produttività" della Convenzione Quadro tra Ministero della Pubblica Istruzione d'intesa con il Ministero del Lavoro e della Previdenza Sociale e i Consorzi d'Imprese e di Società Cooperative (tale parametro fissa la produttività del servizio in 200 mq/ora di effettiva prestazione pro-capite);
- Incidenza dei costi relativi al materiale utilizzato ed alle attrezzature impiegate pari al 12% del costo della manodopera;
- Incidenza delle spese generali pari ad una maggiorazione forfetaria del 13% sull'importo ottenuto dalla sommatoria del costo della manodopera, del costo relativo al materiale e all'impiego delle attrezzature;
- Incidenza dei costi di sicurezza fissata ad una maggiorazione forfetaria del 2% sull'importo ottenuto dalla sommatoria del costo della manodopera e del costo relativo al materiale e all'impiego delle attrezzature;
- Utile d'impresa fissato nella misura del 10% sull'importo ottenuto dalla sommatoria del costo della manodopera, del costo relativo al materiale e all'impiego delle attrezzature;

L'importo stimato complessivo del servizio comprensivo di lavorazioni aggiuntive a richiesta e dell'eventuale proroga tecnica è riportato nel successivo quadro economico.

Il contratto avrà durata di tre anni e non sono previsti rinnovi. È tuttavia prevista, nelle more dell'espletamento delle procedure per l'affidamento di una nuova gara a scadenza contrattuale, la proroga tecnica della durata del servizio, per una sola volta e per un tempo non superiore a mesi 3 (tre).

4. Elaborati di progetto

Gli elaborati sono:

- Relazione tecnica e quadro economico;
- Capitolato speciale d'appalto;
- IBIA – Identificazione Beni Immobili Aziendali (non strumentali);
- DUVRI;
- Schema di contratto.

5. Quadro economico (3 anni)

A) SERVIZI		Importo
1	Servizio di pulizie 2026-2029 – attività periodiche e straordinarie su preventivo	€ 106.960,42
2	Oneri per la sicurezza, attività periodiche e straordinarie su preventivo, non soggetti a ribasso	€ 2.353,13
3	Eventuale proroga tecnica di 3 mesi compresi oneri per la sicurezza (al 2,2%)	€ 9.109,46
4	Variazione del contratto (art.120 del D.Lgs. 36/23)	€ 21.000,00
A	TOTALE	€ 139.423,01

B) SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE			
1a	Incentivi alle funzioni tecniche (art.45 D.Lgs. 36/23) – 2,0%	Incentivi 80%	€ 2.230,77
1b		Fondo per l'innovazione 20%	€ 557,69
2	Contributo ANAC		€ 35,00
3	Imprevisti e revisione prezzi (5%) sul totale (A)		€ 6.971,15
4	IVA 22% sul totale (A)		€ 30.673,06
B	TOTALE		€ 40.467,67

TOTALE QUADRO ECONOMICO (A+B)	€ 179.890,68
--------------------------------------	---------------------