



ALLEGATO A – CALCOLO BASE D’ASTA

Procedura negoziata senza bando ai sensi dell’art. 1 comma 2 lettera b) del D.L. 76/2020 convertito con modificazioni dalla L. 120/2020 mediante RdO MePA per l’affidamento del servizio di pulizia degli edifici del comprensorio del C.N.R. sito in Corso F. M. Perrone, 24 – 16152 Genova



OGGETTO DELL'APPALTO

Il presente appalto ha per oggetto la regolamentazione del servizio di pulizia dei seguenti edifici nonché di parte degli spazi esterni di pertinenza appartenenti al Comprensorio del Consiglio Nazionale delle Ricerche (nel seguito, per brevità, CNR) siti in Genova, Corso F. M. Perrone, n° 24, come da elenco:

- a) Edificio A – Villa Balbi Brignole
- b) Edificio B – Palazzina LPR
- c) Edificio C – Capannoni industriali
- d) Edificio G – Ex asilo
- e) Spazi esterni

SPECIFICA LOCALI/SPAZI OGGETTO DI PULIZIA

Punto a) Edificio A – Villa Balbi Brignole (giorni 256)	
Uffici	394 mq
Laboratori/Magazzini/Ripostigli	14 mq
Corridoi/Scale/Pianerottoli	306 mq
Servizi igienici/refettori/cucine	Numero punti: 11
Sale convegni ¹	276 mq
Terrazze ²	427 mq

Punto b) Edificio B – Palazzina LPR (giorni 256)	
Uffici	787 mq
Laboratori/Magazzini/Ripostigli	395 mq
Corridoi/Scale/Pianerottoli	472 mq
Servizi igienici	Numero punti: 21
Sale convegni	--
Terrazze ²	679 mq

Punto c) Edificio C – Capannoni industriali (giorni 256)	
Uffici	--
Laboratori/Magazzini/Ripostigli	177 mq
Corridoi/Scale/Pianerottoli	107 mq
Servizi igienici	Numero punti: 4
Sale convegni	--
Terrazze	--

¹ Sale convegni: n° 30 interventi/anno a richiesta della Stazione Appaltante

² Terrazze: n° 2 interventi/anno



Punto d) Edificio G – Ex asilo (giorni 256)	
Uffici, altri locali	300 mq
Servizi igienici	Numero punti: 4

Punto e) – Spazi esterni	
Accesso carrabile, vialetti ³	805 mq

DETERMINAZIONE IMPORTO A BASE D'ASTA

La determinazione dell'importo a base d'asta è stata effettuata tenendo conto dei costi del lavoro e della sicurezza, secondo i contenuti stabiliti dal D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.

Parametri utilizzati:

- Quantificazione delle attività e dei locali e della frequenza degli interventi (*Superficie mq e Frequenza servizio*);
- Costo orario della manodopera per il settore di pertinenza (*Costo €/ora*) calcolato applicando il «Decreto Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali 13 febbraio 2014», operai di 2° livello, Provincia di Genova;
- Produttività oraria media di un operatore addetto al servizio di pulizia (*Produttività*) utilizzando i dati AFIDAMP⁴;
- Incidenza dei costi relativi ai materiali ed all'impiego delle attrezzature e spese generali pari a una maggiorazione forfettaria del 12.00% sul costo manodopera;
- Incidenza dei costi di sicurezza (non soggetti a ribasso d'asta) stimati dalla Stazione Appaltante;
- Utile d'impresa fissato nella misura del 10% sull'importo ottenuto dalla sommatoria del costo della mano d'opera, del costo relativo a prodotti, attrezzature e spese generali e del costo relativo agli oneri per la sicurezza.

Per quanto concerne il numero di interventi giornalieri per anno sono stati stimati 256 giornate lavorative.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto relativamente a quantità di superficie da pulire, tipologia degli ambienti, frequenza degli interventi e durata del servizio si ottiene la stima dell'importo a base d'asta riportata nella tabella seguente.

³ Accesso carrabile, vialetti: n° 2 interventi/mese

⁴ Per quanto concerne la pulizia dei servizi igienici/refettori/cucine, sempre utilizzando i dati AFIDAMP, si è utilizzata la produttività in punti servizio/ora.



Descrizione sintetica attività e tipologia di locale	Superficie (mq)	Produttività (mq/ora)	N° ore/intervento	N° interventi/anno	Totale ore	Costo €/ora	Importo mano d'opera	Frequenza servizio n° interventi
Scopatura manuale con trapezio 55 cm ad umido: Ingressi, Corridoi, Scale, Pianerottoli	885	700	1,26	256	322,56	16,45	5306,11	5 a settimana
Scopatura manuale con trapezio 55 cm ad umido e svuotatura cestini: Uffici	1481	700	2,12	256	542,72	16,45	8927,74	5 a settimana
Scopatura manuale con trapezio 55 cm ad umido e svuotatura cestini: Laboratori, Magazzini, Ripostigli	586	700	0,84	52	43,68	16,45	718,54	1 a settimana
Lavaggio manuale: Ingressi, Corridoi, Scale, Pianerottoli con MOP strizzato	885	300	2,95	52	153,40	16,45	2523,43	1 a settimana
Lavaggio manuale: Uffici con MOP strizzato	1481	300	4,94	52	256,88	16,45	4225,68	1 a settimana
Lavaggio manuale: Laboratori con MOP strizzato	572	300	1,91	12	22,92	16,45	377,03	1 al mese
Deceratura, ceratura e lucidatura dei pavimenti in marmo/ardesia	744	100	7,44	4	29,76	16,45	489,55	1 a trimestre
Lavaggio moquette - shamponatura a secco e a umido con monospazzola attrezzata	216	80	2,70	12	32,40	16,45	532,98	1 al mese
Giro pulizia Uffici – pulizia e sanificazione scrivanie	300	175	1,71	52	89,14	16,45	1.466,40	1 a settimana
Giro pulizia Uffici - spolveratura arredi/porte più eventuale deragnatura	800	400	2,00	12	24,00	16,45	394,80	1 al mese
Pulizia superfici vetrate (telai inclusi) ⁵	1430	120	11,92	4	47,68	16,45	784,34	1 a trimestre
Sale convegni ⁶	276	100	2,76	30	82,80	16,45	1362,06	30 per anno
Pulizia superfici scoperte (vialetti/accessi) e pulizia delle griglie e dei chiusini di smaltimento delle acque meteoriche	805	200	4,03	12	48,36	16,45	795,52	1 al mese
Pulizia superfici scoperte - Scopatura terrazzi di copertura, con controllo e pulizia griglie di imboccatura pluviali	1106	200	5,53	2	11,06	16,45	181,94	2 all'anno
Descrizione sintetica attività e tipologia di locale	Superficie (mq)	Produttività (locali/ora)	N° ore/intervento	N° interventi/anno	Totale ore	Costo €/ora	Importo mano d'opera	Frequenza servizio n° interventi
Pulizia e sanificazione area WC e antibagno e refettori incluso pulizia	40	7,5	5,33	256	1365,33	16,45	22459,73	5 a settimana
Monte ore complessivo					3.072,37			
Costo totale mano d'opera							50.540,56	

⁵ Il totale indicato è calcolato su entrambi i lati di ogni superficie porta/finestra/superficie vetrata.

⁶ Tutti gli interventi saranno effettuati su richiesta della Stazione Appaltante



Consiglio Nazionale delle Ricerche
Area Territoriale della Ricerca di
Genova



RIEPILOGO

Monte ore complessivo	3.072,37
Costo totale mano d'opera	50.540,56
Prodotti, attrezzature e spese generali (12% costo totale mano d'opera)	6.064,87
Oneri di sicurezza per la riduzione dei rischi interferenziali (non soggetti a ribasso)	250,00
Totale	56.605,42
Utile d'impresa (10%)	5.660,54
Totale complessivo	62.265,97
Importo a base d'asta soggetto a ribasso	62.015,97