



**POLITECNICO
MILANO 1863**

**APPALTO SPECIFICO INDETTO DAL POLITECNICO DI MILANO PER L’AFFIDAMENTO DI SERVIZI DI PULIZIA, IGIENE AMBIENTALE E AUSILIARIATO NELL’AMBITO SISTEMA DINAMICO DI ACQUISIZIONE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE PER LA FORNITURA DEI SERVIZI AGLI IMMOBILI IN USO, A QUALSIASI TITOLO, ALLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI
LOTTO 1 CAMPUS CITTÀ STUDI, POLO DI CREMONA, POLO DI MANTOVA E POLO DI PIACENZA - CIG BC2F4D7580
LOTTO 2 CAMPUS BOVISA, POLO DI COMO, POLO DI LECCO - CIG BC2F4D8653**

CALCOLO BASE D’ASTA E COSTO DELLA MANODOPERA

INDICE

1. CALCOLO BASE D'ASTA SERVIZI DI PULIZIA E DI IGIENE AMBIENTALE

Servizio di pulizia

Presidio di pulizia

Servizi di igiene ambientale

2. CALCOLO BASE D'ASTA SERVIZI DI AUSILIARIATO

3. QUADRO ECONOMICO

4. CALCOLO DEL COSTO DELLA MANODOPERA



CALCOLO A BASE D'ASTA SERVIZI DI PULIZIA E IGIENE AMBIENTALE

01

SERVIZIO DI PULIZIA E IGIENE AMBIENTALE

Per i servizi di pulizia e igiene ambientale sono previste le seguenti attività:

- 1. Attività ordinarie (attività ordinarie di base)**
- 2. Attività straordinarie**

ATTIVITÀ ORDINARIE DI BASE: DEFINIZIONE

Prestazioni predefinite, ordinarie e continuative, da effettuarsi con le frequenze minime stabilite nella documentazione di gara allegata alla Lettere di Invito dell'AS (rif. Allegato “Elenco attività e frequenze”) e come riportato nei Programmi Operativi della Attività.

ATTIVITÀ ORDINARIE DI BASE: REMUNERAZIONE

Il Canone mensile (€/mese) per le Attività Ordinarie di Base ($C_{PUL,B}$), comprensivo di tutti i materiali di consumo, i noli e le attrezzature propedeutiche alle attività previste, nonché degli oneri di gestione del personale e di programmazione delle attività degli stessi, è determinato come:

$$C_{PUL,B} = \frac{VC_{PUL,B}}{d_m}$$

dove:

- $VC_{PUL,B}$ è il Valore Economico a base di gara, al netto del ribasso offerto, a remunerazione delle Attività Ordinarie di Base del Servizio di Pulizia;
- d_m rappresenta la durata contrattuale espressa in numero di mesi del servizio.

ATTIVITÀ ORDINARIE DI BASE: REMUNERAZIONE

Il $VC_{PUL,B}$ è il prodotto del prezzo €/mq/mese per ciascuna area tipo per la superficie di ciascuna area omogenea per d_m .

Di seguito sono riportati l'elenco prezzi €/mq/mese per ciascuna area tipo, le superfici di ciascuna area tipo sia del Lotto 1 che del Lotto 2 e i valori a base d'asta individuati.

Le superfici del Lotto 2 saranno incrementate nei prossimi quattro anni da nuove attivazioni presso la sede di Milano Bovisa (Campus Milano Bovisa Nord). La tabella indica le superfici attuali e i futuri incrementi distinti per aree omogenee.

ELENCO
PREZZI
CANONE
MENSILE PER
AREA
OMOGENEA

Area omogenea	Elenco prezzi (€/mq/mese)
Area tipo 1.A - Uffici - Tecnici e Amministrativi	0,90 €
Area tipo 2.A - Spazi Connettivi - Riservati Strutture	0,45 €
Area tipo 3.A - Servizi Igienici - Riservati Strutture	6,10 €
Area tipo 3.B - Servizi Igienici - Pubblici	9,50 €
Area tipo 5.A - Aree Polifunzionali - Università	0,90 €
Area tipo 6.A - Mense	1,78 €
Area tipo 7.A - Cucine	1,78 €
Area tipo 8.A - Aule didattiche - Aula e spazio studio	1,25 €
Area tipo 8.B - Aule didattiche - Laboratorio A	0,70 €
Area tipo 8.C - Aule didattiche - Laboratorio B	0,48 €
Area tipo 9.A - Spazi per lo sport	1,20 €
Area tipo 11.A - Corpi di guardia	0,90 €
Area tipo 13.A - Spazi espositivi	0,71 €
Area tipo 14.A - Biblioteche e Sale di lettura	1,25 €
Area tipo 15.A - Aree esterne - Pavimentato	0,18 €
Area tipo 16.A - Hangar	0,09 €

SUPERFICI
LOTTO 1 PER
AREA
OMOGENEA

Area omogenea	Superfici (mq)
Area tipo 1.A - Uffici - Tecnici e Amministrativi	42424,43
Area tipo 2.A - Spazi Connettivi - Riservati Strutture	52612,03
Area tipo 3.A - Servizi Igienici - Riservati Strutture	4053,82
Area tipo 3.B - Servizi Igienici - Pubblici	3270,53
Area tipo 5.A - Aree Polifunzionali - Università	3604,64
Area tipo 6.A - Mense	836,99
Area tipo 7.A - Cucine	1012,57
Area tipo 8.A - Aule didattiche - Aula e spazio studio	34515,72
Area tipo 8.B - Aule didattiche - Laboratorio A	20217,13
Area tipo 8.C - Aule didattiche - Laboratorio B	4687,08
Area tipo 9.A - Spazi per lo sport	1747,04
Area tipo 11.A - Corpi di guardia	260,84
Area tipo 13.A - Spazi espositivi	1422,78
Area tipo 14.A - Biblioteche e Sale di lettura	3174,88
Area tipo 15.A - Aree esterne - Pavimentato	104619,5
Area tipo 16.A - Hangar	11384,91
TOTALE	289844,89

SUPERFICI LOTTO 2 PER AREA OMOGENEA

Le superfici del Lotto 2 saranno incrementate nei prossimi quattro anni da nuove attivazioni presso la sede di Milano Bovisa (nuovo campus Bovisa Nord).

La tabella indica le superfici attuali e i futuri incrementi distinti per aree omogenee.

	ATTUALI	INCREMENTO 2026	TOTALE 2026	INCREMENTO 2027	TOTALE 2027	INCREMENTO 2028	TOTALE 2028	INCREMENTO 2029	TOTALE 2029	INCREMENTO 2030	TOTALE 2030	INCREMENTO 2031	TOTALE 2031	TOTALE INCREMENTI
Area omogenea	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
Area tipo 1.A - Uffici - Tecnici e Amministrativi	25527,33	565,62	26092,95	2425,93	28518,88	4812,68	33331,56	1230,66	34562,22	0	34562,22	0	34562,22	9034,89
Area tipo 2.A - Spazi Connettivi - Riservati Strutture	40465,63	154,39	40620,02	11642,85	52262,87	5200,84	57463,71	584,5	58048,21	0	58048,21	0	58048,21	17582,58
Area tipo 3.A - Servizi Igienici - Riservati Strutture	2630,71	70,49	2701,2	416,2	3117,4	17,48	3134,88	47,25	3182,13	0	3182,13	0	3182,13	551,42
Area tipo 3.B - Servizi Igienici - Pubblici	2499,55	0	2499,55	1150,34	3649,89	580,75	4230,64	14,44	4245,08	0	4245,08	0	4245,08	1745,53
Area tipo 5.A - Aree Polifunzionali - Università	4863,9	0	4863,9	532,07	5395,97	362,73	5758,7	0	5758,7	0	5758,7	0	5758,7	894,8
Area tipo 6.A - Mense	1928,08	0	1928,08	222,18	2150,26	204,73	2354,99	32,86	2387,85	0	2387,85	0	2387,85	459,77
Area tipo 7.A - Cucine	761,72	0	761,72	1715,4	2477,12	0	2477,12	0	2477,12	0	2477,12	0	2477,12	1715,4
Area tipo 8.A - Aule didattiche - Aula e spazio studio	27056,69	0	27056,69	0	27056,69	2565,6	29622,29	0	29622,29	0	29622,29	0	29622,29	2565,6
Area tipo 8.B - Aule didattiche - Laboratorio A	27733,78	0	27733,78	2998,03	30731,81	0	30731,81	0	30731,81	0	30731,81	0	30731,81	2998,03
Area tipo 8.C - Aule didattiche - Laboratorio B	1627,26	0	1627,26	171,92	1799,18	320,7	2119,88	0	2119,88	0	2119,88	0	2119,88	492,62
Area tipo 9.A - Spazi per lo sport	393,78	0	393,78	1323,07	1716,85	0	1716,85	0	1716,85	0	1716,85	0	1716,85	1323,07
Area tipo 11.A - Corpi di guardia	367,46	0	367,46	13,6	381,06	165,45	546,51	0	546,51	0	546,51	0	546,51	179,05
Area tipo 13.A - Spazi espositivi	619,21	0	619,21	56,13	675,34	197,28	872,62	356,96	1229,58	0	1229,58	0	1229,58	610,37
Area tipo 14.A - Biblioteche e Sale di lettura	2755,68	0	2755,68	0	2755,68	0	2755,68	0	2755,68	0	2755,68	0	2755,68	0
Area tipo 15.A - Aree esterne - Pavimentato	85037	0	85037	22616	107653	39034	146687	24486	171173	0	171173	0	171173	86136
Area tipo 16.A - Hangar	10104,52	0	10104,52	143,02	10247,54	670,4	10917,94	31,48	10949,42	0	10949,42	0	10949,42	844,9
TOTALE	234372,3	790,5	235162,8	45426,74	280589,54	54132,64	334722,18	26784,15	361506,33	0	361506,33	0	361506,33	127134,03

BASE D'ASTA SERVIZI DI PULIZIE LOTTO 1

Il canone mensile a base d'asta risulta pertanto essere pari a € **210.904,70**.

Il canone annuale è determinato dal prodotto del canone mensile per 12 mensilità.

Il valore a base d'asta per il triennio (36 mesi) è pari pertanto a € **7.592.569,00**.

N.B. Il canone triennale a base d'asta è arrotondato all'intero nel quadro economico.

Area omogenea	€/mese	€/anno	€/triennio
Area tipo 1.A - Uffici - Tecnici e Amministrativi	38.181,99 €	458.183,84 €	1.374.551,53 €
Area tipo 2.A - Spazi Connettivi - Riservati Strutture	23.675,41 €	284.104,96 €	852.314,89 €
Area tipo 3.A - Servizi Igienici - Riservati Strutture	24.728,30 €	296.739,62 €	890.218,87 €
Area tipo 3.B - Servizi Igienici - Pubblici	31.070,04 €	372.840,42 €	1.118.521,26 €
Area tipo 5.A - Aree Polifunzionali - Università	3.244,18 €	38.930,11 €	116.790,34 €
Area tipo 6.A - Mense	1.489,84 €	17.878,11 €	53.634,32 €
Area tipo 7.A - Cucine	1.802,37 €	21.628,50 €	64.885,49 €
Area tipo 8.A - Aule didattiche - Aula e spazio studio	43.144,65 €	517.735,80 €	1.553.207,40 €
Area tipo 8.B - Aule didattiche - Laboratorio A	14.151,99 €	169.823,89 €	509.471,68 €
Area tipo 8.C - Aule didattiche - Laboratorio B	2.249,80 €	26.997,58 €	80.992,74 €
Area tipo 9.A - Spazi per lo sport	2.096,45 €	25.157,38 €	75.472,13 €
Area tipo 11.A - Corpi di guardia	234,76 €	2.817,07 €	8.451,22 €
Area tipo 13.A - Spazi espositivi	1.010,17 €	12.122,09 €	36.366,26 €
Area tipo 14.A - Biblioteche e Sale di lettura	3.968,60 €	47.623,20 €	142.869,60 €
Area tipo 15.A - Aree esterne - Pavimentato	18.831,51 €	225.978,12 €	677.934,36 €
Area tipo 16.A - Hangar	1.024,64 €	12.295,70 €	36.887,11 €
TOTALE	210.904,70 €	2.530.856,39 €	7.592.569,18 €

BASE D'ASTA SERVIZI DI PULIZIA LOTTO 2

Il canone mensile a base d'asta varia per ciascun anno al variare degli incrementi.

Il canone annuale è determinato dal prodotto del canone mensile per 12 mensilità.

ANNO	2026		2027		2028		2029		2030		2031	
Area omogenea	€/mese	€/anno	€/mese	€/anno	€/mese	€/anno	€/mese	€/anno	€/mese	€/anno	€/mese	€/anno
Area tipo 1.A - Uffici - Tecnici e Amministrativi	23.483,66 €	281.803,86 €	25.666,99 €	308.003,90 €	29.998,40 €	359.980,85 €	31.106,00 €	373.271,98 €	31.106,00 €	373.271,98 €	31.106,00 €	373.271,98 €
Area tipo 2.A - Spazi Connettivi - Riservati Strutture	18.279,01 €	219.348,11 €	23.518,29 €	282.219,50 €	25.858,67 €	310.304,03 €	26.121,69 €	313.460,33 €	26.121,69 €	313.460,33 €	26.121,69 €	313.460,33 €
Area tipo 3.A - Servizi Igienici - Riservati Strutture	16.477,32 €	197.727,84 €	19.016,14 €	228.193,68 €	19.122,77 €	229.473,22 €	19.410,99 €	232.931,92 €	19.410,99 €	232.931,92 €	19.410,99 €	232.931,92 €
Area tipo 3.B - Servizi Igienici - Pubblici	23.745,73 €	284.948,70 €	34.673,96 €	416.087,46 €	40.191,08 €	482.292,96 €	40.328,26 €	483.939,12 €	40.328,26 €	483.939,12 €	40.328,26 €	483.939,12 €
Area tipo 5.A - Aree Polifunzionali - Università	4.377,51 €	52.530,12 €	4.856,37 €	58.276,48 €	5.182,83 €	62.193,96 €	5.182,83 €	62.193,96 €	5.182,83 €	62.193,96 €	5.182,83 €	62.193,96 €
Area tipo 6.A - Mense	3.431,98 €	41.183,79 €	3.827,46 €	45.929,55 €	4.191,88 €	50.302,59 €	4.250,37 €	51.004,48 €	4.250,37 €	51.004,48 €	4.250,37 €	51.004,48 €
Area tipo 7.A - Cucine	1.355,86 €	16.270,34 €	4.409,27 €	52.911,28 €	4.409,27 €	52.911,28 €	4.409,27 €	52.911,28 €	4.409,27 €	52.911,28 €	4.409,27 €	52.911,28 €
Area tipo 8.A - Aule didattiche - Aula e spazio studio	33.820,86 €	405.850,35 €	33.820,86 €	405.850,35 €	37.027,86 €	444.334,35 €	37.027,86 €	444.334,35 €	37.027,86 €	444.334,35 €	37.027,86 €	444.334,35 €
Area tipo 8.B - Aule didattiche - Laboratorio A	19.413,65 €	232.963,75 €	21.512,27 €	258.147,20 €	21.512,27 €	258.147,20 €	21.512,27 €	258.147,20 €	21.512,27 €	258.147,20 €	21.512,27 €	258.147,20 €
Area tipo 8.C - Aule didattiche - Laboratorio B	781,08 €	9.373,02 €	863,61 €	10.363,28 €	1.017,54 €	12.210,51 €	1.017,54 €	12.210,51 €	1.017,54 €	12.210,51 €	1.017,54 €	12.210,51 €
Area tipo 9.A - Spazi per lo sport	472,54 €	5.670,43 €	2.060,22 €	24.722,64 €	2.060,22 €	24.722,64 €	2.060,22 €	24.722,64 €	2.060,22 €	24.722,64 €	2.060,22 €	24.722,64 €
Area tipo 11.A - Corpi di guardia	330,71 €	3.968,57 €	342,95 €	4.115,45 €	491,86 €	5.902,31 €	491,86 €	5.902,31 €	491,86 €	5.902,31 €	491,86 €	5.902,31 €
Area tipo 13.A - Spazi espositivi	439,64 €	5.275,67 €	479,49 €	5.753,90 €	619,56 €	7.434,72 €	873,00 €	10.476,02 €	873,00 €	10.476,02 €	873,00 €	10.476,02 €
Area tipo 14.A - Biblioteche e Sale di lettura	3.444,60 €	41.335,20 €	3.444,60 €	41.335,20 €	3.444,60 €	41.335,20 €	3.444,60 €	41.335,20 €	3.444,60 €	41.335,20 €	3.444,60 €	41.335,20 €
Area tipo 15.A - Aree esterne - Pavimentato	15.306,66 €	183.679,92 €	19.377,54 €	232.530,48 €	26.403,66 €	316.843,92 €	30.811,14 €	369.733,68 €	30.811,14 €	369.733,68 €	30.811,14 €	369.733,68 €
Area tipo 16.A - Hangar	909,41 €	10.912,88 €	922,28 €	11.067,34 €	982,61 €	11.791,38 €	985,45 €	11.825,37 €	985,45 €	11.825,37 €	985,45 €	11.825,37 €
TOTALE	166.070,21 €	1.992.842,55 €	198.792,31 €	2.385.507,69 €	222.515,09 €	2.670.181,12 €	229.033,36 €	2.748.400,35 €	229.033,36 €	2.748.400,35 €	229.033,36 €	2.748.400,35 €

BASE D'ASTA SERVIZI DI PULIZIA LOTTO 2

Il valore totale a base
d'asta per il triennio 2026-
2028 è pari a €
7.048.531,00.

Il valore a base d'asta per il
triennio 2029-2031 è pari a
€ 8.245.201,00.

TRIENNIO	2026-2028	2029-2031
Area omogenea	€/triennio	€/triennio
Area tipo 1.A - Uffici - Tecnici e Amministrativi	949.788,61 €	1.119.815,93 €
Area tipo 2.A - Spazi Connettivi - Riservati Strutture	811.871,64 €	940.381,00 €
Area tipo 3.A - Servizi Igienici - Riservati Strutture	655.394,74 €	698.795,75 €
Area tipo 3.B - Servizi Igienici - Pubblici	1.183.329,12 €	1.451.817,36 €
Area tipo 5.A - Aree Polifunzionali - Università	173.000,56 €	186.581,88 €
Area tipo 6.A - Mense	137.415,93 €	153.013,43 €
Area tipo 7.A - Cucine	122.092,91 €	158.733,85 €
Area tipo 8.A - Aule didattiche - Aula e spazio studio	1.256.035,05 €	1.333.003,05 €
Area tipo 8.B - Aule didattiche - Laboratorio A	749.258,16 €	774.441,61 €
Area tipo 8.C - Aule didattiche - Laboratorio B	31.946,80 €	36.631,53 €
Area tipo 9.A - Spazi per lo sport	55.115,71 €	74.167,92 €
Area tipo 11.A - Corpi di guardia	13.986,32 €	17.706,92 €
Area tipo 13.A - Spazi espositivi	18.464,29 €	31.428,06 €
Area tipo 14.A - Biblioteche e Sale di lettura	124.005,60 €	124.005,60 €
Area tipo 15.A - Aree esterne - Pavimentato	733.054,32 €	1.109.201,04 €
Area tipo 16.A - Hangar	33.771,60 €	35.476,12 €
TOTALE	7.048.531,36 €	8.245.201,05 €

N.B. I canoni triennali a base
d'asta sono arrotondati all'intero
nel quadro economico.

ATTIVITÀ STRAORDINARIE

Le Attività Straordinarie, sono attività a richiesta non programmabili in fase di indizione dell'AS in quanto connesse a fattori per i quali non è possibile prevedere frequenza e quantità e che possono essere richieste dall'Amministrazione in caso di necessità e/o al verificarsi di un particolare evento o su segnalazione/proposta del fornitore.

Le Attività Straordinarie sono remunerate mediante un corrispettivo economico a Prestazione $P_{PUL,S}$ (€/intervento) come indicato nel capitolato tecnico dei servizi di pulizia e sono soggette al processo autorizzativo, sono a valere sull'importo a consumo.

PRESIDIO DI PULIZIA

Le attività di presidio di pulizie si distinguono in:

- 1. Attività ordinarie (attività ordinarie di base)**
- 2. Attività straordinarie**

PRESIDIO DI PULIZIA ATTIVITÀ ORDINARIE: REMUNERAZIONE

Le Attività Ordinarie di Pulizia sono remunerate mediante un Canone mensile, determinato in funzione delle tipologie e delle quantità relative alle Attività di Base (vedi tabelle successive).

Il Canone mensile (€/mese) delle Attività Ordinarie del Servizio di Pulizia (C_{PUL}) è pertanto calcolato come somma del Canone per le Attività di Base ($C_{PUL,B}$) e dell'eventuale Canone aggiuntivo per le Attività a Richiesta Programmabili ($C_{PUL,P}$):

$$C_{PRP,B} = \sum_{i=1}^n p_{prb,i} \times h_i$$

dove:

- $p_{prb,i}$ il prezzo orario (€/h), al netto del ribasso offerto, relativo all'i-esima risorsa di presidio calcolato come indicato nel capitolato tecnico;
- h_i rappresenta la quantità di ore mensili richieste per l'i-esima risorsa di presidio.

ORE PRESIDIO
DI PULIZIA
LOTTO 1

LOTTO 1	PERSONA	ORE/GIORNO	GIORNI	GIORNI/ SETTIMANA	ORE/SETTIMANA	SETTIMANE/ANNO	ORE/ANNO
CAMPUS CITTA' STUDI	1	8	LV	5	40	48	1920
	2	8	LV	5	40	48	1920
	3	8	LV	5	40	52	2080
	4	8	LV	5	40	52	2080
	5	8	LV	5	40	52	2080
	6	8	LV	5	40	52	2080
ED. 1 RETTORATO	7	3	LV	5	15	48	720
CENTRO SPORTIVO GIURIATI	8	4,5	LV	5	22,5	48	1080
	8	7	S	1	7	48	336
	8	4	D	1	4	48	192
TOTALE					288,5		14488

Per il Lotto 1 è richiesto un presidio di pulizie così composto:

- n. 6 persone di presidio impiegate per otto ore/giorno per cinque giorni/settimana, di cui n. 4 impiegate per 52 settimane/anno e n. 2 per 48 settimane/anno per tutto il Campus di Città studi (Presidio di Campus)
- n. 1 persona di presidio presso l'edificio 1 "Rettorato" per tre ore/giorno per cinque giorni/settimana per 48 settimane/anno (Presidio dedicato)
- n. 1 persona di presidio presso il Centro Sportivo Giurati per 48 settimane/anno impiegata nel seguente modo: 4,5 ore/giorno dal lunedì al venerdì (cinque giorni/settimana); 7 ore/giorno il sabato (un giorno/settimana); 4 ore/giorno la domenica (un giorno/settimana) (Presidio dedicato)

ORE PRESIDIO
DI PULIZIA
LOTTO 2

LOTTO 2	PERSONA	ORE/GIORNO	GIORNI	GIORNI/ SETTIMANA	ORE/SETTIMANA	SETTIMANE/ANNO	ORE/ANNO
CAMPUS BOVISA	1	8	LV	5	40	48	1920
	2	8	LV	5	40	48	1920
	3	8	LV	5	40	52	2080
	4	8	LV	5	40	52	2080
	5	8	LV	5	40	52	2080
	6	8	LV	5	40	52	2080
GALLERIA DEL VENTO B19	7	8	LV	5	40	48	1920
CENTRO SPORTIVO BOVISA	8	14	LS	6	84	52	4368
	8	14	D	1	14	52	728
TOTALE					378		19176

Per il Lotto 2 è richiesto un presidio così composto:

- n. 6 persone di presidio impiegate per otto ore/giorno per cinque giorni/settimana, di cui n. 4 impiegate per 52 settimane/anno e n. 2 per 48 settimane/anno per tutto il Campus di Bovisa (Presidio di Campus)
- n. 1 persona di presidio presso il laboratorio “Galleria del Vento” (ed. B19) per otto ore/giorno per cinque giorni/settimana per 48 settimane/anno (Presidio dedicato)
- n. 1 persona di presidio presso il Centro Sportivo del Campus Bovisa Nord per 52 settimane/anno per 14 ore/giorno per tutti i giorni della settimana (lunedì-domenica). Questo presidio sarà attivato successivamente all’avvio dell’appalto a partire dalla consegna dell’impianto sportivo, ad oggi prevista dal 2028. (Presidio dedicato)

BASE D'ASTA PRESIDIO DI PULIZIA LOTTO 1

Il valore totale a base d'asta per ciascun triennio del presidio di pulizia del lotto 1 è pari a **€ 1.060.986,00**.

LOTTO 1	PERSONA	€/ora	€/ANNO	€/TRIENNIO
CAMPUS CITTA' STUDI	1	24,25 €	46.560,00 €	139.680,00 €
	2	24,25 €	46.560,00 €	139.680,00 €
	3	24,25 €	50.440,00 €	151.320,00 €
	4	24,25 €	50.440,00 €	151.320,00 €
	5	24,25 €	50.440,00 €	151.320,00 €
	6	24,25 €	50.440,00 €	151.320,00 €
ED. 1 RETTORATO	7	24,25 €	17.460,00 €	52.380,00 €
CENTRO SPORTIVO GIURIATI	8	24,25 €	41.322,00 €	123.966,00 €
TOTALE			353.662,00 €	1.060.986,00 €

Il prezzo orario posto a base di gara per il servizio di presidio è stato determinato in € 24,25/ora. Tale importo è stato calcolato assumendo a riferimento il costo orario della manodopera pari a € 19,40, risultante dalle tabelle del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali relative al personale dipendente da imprese esercenti servizi di pulizia, disinfestazione e servizi integrati/multiservizi, con riferimento a un operaio di III livello operante nella provincia di Milano. Al costo orario della manodopera è stata applicata una maggiorazione del 25% a copertura delle spese generali e dell'utile d'impresa, determinando così il prezzo orario posto a base di gara. Per le prestazioni rese nelle giornate festive (domenica) è stata applicata una maggiorazione del 50%, in conformità alle disposizioni del CCNL per il personale dipendente da imprese esercenti servizi di pulizia e servizi integrati/multiservizi sottoscritto da ANIP Confindustria, Legacoop Produzione e Servizi, Confcooperative Lavoro e Servizi, AGCI Servizi di Lavoro, Unionservizi Confapi e dalle organizzazioni sindacali Filcams CGIL, Fisascat CISL e Uiltrasporti UIL (Codice CNEL K511).

BASE D'ASTA PRESIDIO DI PULIZIA LOTTO 2

Il valore totale a base d'asta per il triennio 2026-2028 del presidio di pulizia del lotto 2 è pari a **€ 1.156.725,00.**

Il valore totale a base d'asta per il triennio 2029-2031 del presidio di pulizia del lotto 2 è pari a **€ 1.421.535,00.**

LOTTO 2	PERSONA	€/ora	€/anno	€/triennio
CAMPUS BOVISA	1	24,25 €	46.560,00 €	139.680,00 €
	2	24,25 €	46.560,00 €	139.680,00 €
	3	24,25 €	50.440,00 €	151.320,00 €
	4	24,25 €	50.440,00 €	151.320,00 €
	5	24,25 €	50.440,00 €	151.320,00 €
	6	24,25 €	50.440,00 €	151.320,00 €
GALLERIA DEL VENTO B19	7	24,25 €	46.560,00 €	139.680,00 €
CENTRO SPORTIVO BOVISA	8	24,25 €	132.405,00 €	1.421.535,00 €
TRIENNIO 2026-2028				1.156.725,00 €
TRIENNIO 2029-2031				1.421.535,00 €

Il prezzo orario posto a base di gara per il servizio di presidio è stato determinato in € 24,25/ora. Tale importo è stato calcolato assumendo a riferimento il costo orario della manodopera pari a € 19,40, risultante dalle tabelle del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali relative al personale dipendente da imprese esercenti servizi di pulizia, disinfestazione e servizi integrati/multiservizi, con riferimento a un operaio di III livello operante nella provincia di Milano. Al costo orario della manodopera è stata applicata una maggiorazione del 25% a copertura delle spese generali e dell'utile d'impresa, determinando così il prezzo orario posto a base di gara. Per le prestazioni rese nelle giornate festive (domenica) è stata applicata una maggiorazione del 50%, in conformità alle disposizioni del CCNL per il personale dipendente da imprese esercenti servizi di pulizia e servizi integrati/multiservizi sottoscritto da ANIP Confindustria, Legacoop Produzione e Servizi, Confcooperative Lavoro e Servizi, AGCI Servizi di Lavoro, Unionservizi Confapi e dalle organizzazioni sindacali Filcams CGIL, Fisascat CISL e Uiltrasporti UIL (Codice CNEL K511).

ATTIVITÀ STRAORDINARIA PRESIDIO DI PULIZIA: DEFINIZIONE

Le Attività Straordinarie sono attività a richiesta non programmabili, svolte a seguito di specifica richiesta dell'Amministrazione per opportunità/necessità legate al verificarsi di un particolare evento, per il quale è necessaria la presenza e disponibilità presso le strutture dell'Amministrazione di uno o più lavoratori per il c.d. "Presidio occasionale di pulizia".

ATTIVITÀ STRAORDINARIA PRESIDIO DI PULIZIA: REMUNERAZIONE

Le Attività Straordinarie sono remunerate mediante un corrispettivo economico a Prestazione $P_{PRP,S}$ (€/intervento), sono soggette al processo autorizzativo e sono a valere sull'importo a consumo, consuntivato nel mese di erogazione della prestazione e comprensivo di tutti i materiali di consumo, delle attrezzature propedeutiche alle attività richieste, nonché degli oneri di gestione del personale di presidio e di programmazione delle attività degli stessi. Il Corrispettivo è determinato in funzione dei seguenti elementi:

- Quantità (es. numero di risorse richieste, numero di ore richieste, giorno e fascia oraria, etc.) oggetto delle Attività Straordinaria,
- Prezzi a base d'asta, così come indicati nella documentazione di gara allegata alla Lettera di Invito al netto del ribasso offerto in sede di offerta economica e calcolati come descritto nel capitolato tecnico dei servizi di pulizia.

ATTIVITÀ STRAORDINARIA PRESIDIO DI PULIZIA: REMUNERAZIONE

Il corrispettivo delle prestazioni eseguite sarà calcolato come di seguito:

$$P_{PRP,S} \sum_{i=1}^n p_{prs,i} \times h_i$$

dove:

- $p_{prs,i}$ è il prezzo orario (€/h), al netto del ribasso offerto, relativo all'i-esima risorsa di presidio;
- h_i rappresenta la quantità di ore richieste relativa all'i-esima risorsa di presidio.

Il costo orario posto a base d'asta è lo stesso utilizzato per le attività ordinarie di presidio, vale a dire:

PREZZO ORARIO BA PRESIDIO PULIZIE	24,25 €
--------------------------------------	---------

SERVIZI DI DERATTIZZAZIONE E DISINFESTAZIONE

Le attività facenti parte del servizio di derattizzazione, deblattizzazione e disinfestazione di zanzare, pappataci e simulidi si distinguono in:

- 1. Attività ordinarie (attività ordinarie di base)**
- 2. Attività straordinarie**

SERVIZI DI DERATTIZZAZIONE E DISINFESTAZIONE ATTIVITÀ ORDINARIE: DEFINIZIONE

Sono prestazioni predefinite, ordinarie e continuative, da effettuarsi con le frequenze minime stabilite nella documentazione di gara allegata alla Lettere di Invito.

SERVIZI DI DERTTIZZAZIONE E DISINFESTAZIONE ATTIVITÀ ORDINARIE DI BASE: REMUNERAZIONE

Il Canone mensile delle attività ordinarie di base (€/mese) $C_{DIS,B}$ comprensivo di tutti i materiali di consumo, i noli e le attrezzature propedeutiche alle attività previste, degli oneri di gestione del personale, della progettazione, dell'esecuzione, dei relativi monitoraggi e delle azioni puntuali da mettere in atto per rientrare nelle condizioni a regime e di programmazione delle attività degli stessi, è determinato come:

$$C_{DIS,B} = \frac{VC_{DIS,B}}{m_c}$$

dove:

- $VC_{DIS,B}$ è il Valore Economico a base di gara, al netto del ribasso offerto, a remunerazione delle Attività Ordinarie di Base determinato come indicato nel capitolato tecnico dei servizi di pulizia;
- m_c rappresenta la durata contrattuale espressa in numero di mesi del servizio.

SERVIZI DI DERTATIZZAZIONE E DISINFESTAZIONE ATTIVITÀ ORDINARIE DI BASE: REMUNERAZIONE

Il $VC_{DIS,B}$ è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq/anno per ciascuna area tipo per la superficie di ciascuna area omogenea.

Di seguito sono riportati l'elenco prezzi €/mq/anno per ciascun servizio richiesto tra le attività ordinarie, le superfici di ciascuna area tipo sia del Lotto 1 che del Lotto 2 e i valori a base d'asta individuati.

Le superfici del Lotto 2 saranno incrementate nei prossimi quattro anni da nuove attivazioni presso il Campus di Milano Bovisa Nord. La tabella indica le superfici attuali e i futuri incrementi distinti per aree omogenee.

ELENCO PREZZI
CANONE ANNUALE
PER SERVIZI DI
DERATTIZZAZIONE
E DISINFESTAZIONE

Area omogenea	Elenco prezzi (€/mq/anno)
Derattizzazione	0,28 €
Deblattizzazione	0,21 €
Disinfestazione zanzare/pappataci/simulidi	0,38 €

SUPERFICI PER
SERVIZI DI
DERATTIZZAZIONE
E DISINFESTAZIONE
LOTTO 1 E LOTTO 2

	LOTTO 1	LOTTO 2													
	2026-2031	ATTUALI	INCREMENTO 2026	TOTALE 2026	INCREMENTO 2027	TOTALE 2027	INCREMENTO 2028	TOTALE 2028	INCREMENTO 2029	TOTALE 2029	INCREMENTO 2030	TOTALE 2030	INCREMENTO 2031	TOTALE 2031	TOTALE INCREMENTI
TOTALE DERATTIZZAZIONE + DEBLATTIZZAZIONE	63520,39	40876,58	137,86	41014,44	7922,42	48936,86	9440,73	58377,59	4671,16	63048,75	0	63048,75	0	63048,75	22172,17
TOTALE DISINFESTAZIONE ZANZARE	60597	40507	0	40507	12315	52822	25557	78379	11111	89490	0	89490	0	89490	48983

VALORE ANNUO A
BASE D'ASTA PER
SERVIZI DI
DERATTIZZAZIONE
E DISINFESTAZIONE
AMBIENTALE
LOTTO 1 E LOTTO 2

	DERATTIZZAZIONE	DEBLATTIZZAZIONE	DISINFESTAZIONE ZANZARE PAPPATACI SIMULIDI	TOTALE ANNO
LOTTO 1	17.785,71 €	13.339,28 €	23.026,86 €	54.151,85 €
LOTTO 2 ATTUALE	11.445,44 €	8.584,08 €	15.392,66 €	35.422,18 €
LOTTO 2 2026	11.484,04 €	8.613,03 €	15.392,66 €	35.489,73 €
LOTTO 2 2027	13.702,32 €	10.276,74 €	20.072,36 €	44.051,42 €
LOTTO 2 2028	16.345,73 €	12.259,29 €	29.784,02 €	58.389,04 €
LOTTO 2 2029	17.653,65 €	13.240,24 €	34.006,20 €	64.900,09 €
LOTTO 2 2030	17.653,65 €	13.240,24 €	34.006,20 €	64.900,09 €
LOTTO 2 2031	17.653,65 €	13.240,24 €	34.006,20 €	64.900,09 €

BASE D'ASTA PER SERVIZI DI DERATTIZZAZIONE E DISINFESTAZIONE LOTTO 1 E LOTTO 2

La base d'asta
triennale del Lotto 1
è pari a €

162.456,00.

La base d'asta per il
primo triennio del
Lotto 2 è pari a €

137.930,00.

137.930,00.

La base d'asta per il
secondo triennio
del Lotto 2 è pari a

€ 194.700,00.

	TOTALE TRIENNIO 26-27-28	TOTALE TRIENNIO 29-30-31
LOTTO 1	162.455,55 €	162.455,55 €
LOTTO 2	137.930,19 €	194.700,27 €



CALCOLO A BASE D'ASTA SERVIZI DI PORTIERATO/RECEPTION E ALTRI SERVIZI AUSILIARI

02

SERVIZI DI PORTIERATO/RECEPTION E ALTRI SERVIZI AUSILIARI

Le attività di presidio di pulizie si distinguono in:

- 1. Attività ordinarie (attività ordinarie di base)**
- 2. Attività straordinarie**

ATTIVITÀ ORDINARIE DI BASE: DEFINIZIONE

Per Attività Ordinarie si intende la presenza e disponibilità stabile di personale all'ingresso e all'interno degli immobili, secondo i fabbisogni indicati dalla Stazione Appaltante nella documentazione di gara allegata alla Lettera di Invito dell'AS.

Le Attività Ordinarie di base dovranno essere svolte dal personale secondo il fabbisogno (numero di addetti, numero di ore giornaliere e mensili richieste, fasce orarie, giorni a settimana, etc.), indicato nelle tabelle successive.

SERVIZI DI PORTIERATO/RECEPTION E ATTIVITÀ AUSILIARIE: REMUNERAZIONE

Le **Attività Ordinarie** dei Servizi di Portierato/Reception e altri Servizi Ausiliari sono remunerate mediante un Canone mensile determinato in funzione delle tipologie e delle quantità delle figure professionali richieste per le Attività di Base, dei prezzi unitari a base d'asta e dei ribassi offerti in sede di offerta economica, come indicato nel capitolato tecnico dei servizi di ausiliariato.

FABBISOGNO
SERVIZIO DI
PORTIERATO/
RECEPTION E
ALTRI SERVIZI
AUSILIARI
LOTTO 1

	CAMPUS	EDIFICIO	ORARIO INIZIO	ORARIO FINE	ORARIO INIZIO PAUSA	ORARIO FINE PAUSA	ORE TOTALI IN DEC	ORE NOTTURNE IN DEC	ORE DIURNE IN DEC	GIORNI	N PERSONE	ORE DIURNE SETTIMANA	ORE NOTTURNE SETTIMANA	ORE DIURNE ANNO	ORE NOTTURNE ANNO
A U S I L I A R I A T O	Leonardo	ED1	06:00:00	22:00:00			16	0	16	LV	2	160	0	8320	0
	Leonardo	ED1	06:00:00	21:00:00			15	0	15	S	1	15	0	780	0
	Leonardo	ED11	06:00:00	00:30:00			18,5	2,5	16	LV	1	80	12,5	4160	650
	Leonardo	ED11	06:00:00	00:30:00			18,5	2,5	16	S	1	16	2,5	832	130
	Leonardo	ED11	06:00:00	00:30:00			18,5	2,5	16	D	1	16	2,5	832	130
	Leonardo	ED12	09:00:00	12:00:00			3	3	0	LV	1	0	15	0	720
	Leonardo	ED14	07:00:00	21:00:00			14	0	14	LV	1	70	0	3360	0
	Leonardo	ED20	07:30:00	19:30:00			12	0	12	LV	1	60	0	2880	0
	Leonardo	ED22	06:45:00	21:00:00			14,25	0	14,25	LV	1	71,25	0	3420	0
	Leonardo	ED25	07:30:00	21:00:00			13,5	0	13,5	LV	1	67,5	0	3240	0
	Leonardo	ED26	07:30:00	20:30:00			13	0	13	LV	1	65	0	3120	0
	Leonardo	ED32	15:00:00	20:00:00			5	0	5	LV	1	25	0	1200	0
	Leonardo	ED24	08:00:00	17:00:00			9	0	9	LV	1	45	0	2160	0
	Leonardo	ED41	07:30:00	20:30:00			13	0	13	LV	1	65	0	3120	0
	Polo CR	PoloCRA	08:00:00	20:00:00			12	0	12	LV	1	60	0	2880	0
	Polo CR	PoloCRA	08:00:00	20:00:00			12	0	12	S	1	12	0	576	0
	POLO CR	Museo Violino	18:00:00	19:30:00			1,5	0	1,5	LV	1	7,5	0	360	0
	POLO MN	Edificio A	07:45:00	00:00:00			16,25	2	14,25	LV	1	71,25	10	3420	480
	POLO MN	Edificio A	08:00:00	18:00:00			10	0	10	S	1	10	0	480	0
	POLO PC	Arata	08:00:00	20:00:00			12	0	12	LV	1	60	0	2880	0
	POLO PC	Neve	08:00:00	17:00:00			9	0	9	LV	1	45	0	2160	0
	POLO PC	Arata	08:00:00	13:00:00			5	0	5	S	1	5	0	240	0
	POLO PC	Neve	07:30:00	20:00:00			12,5	0	12,5	LV	1	62,5	0	3000	0
	POLO PC	Neve	07:30:00	13:30:00			6	0	6	S	1	6	0	288	0
POSTA	Leonardo		08:00:00	16:30:00	13:00:00	13:30:00	8	0	8	LV	1	40	0	1840	0
TOTALE							287,5	12,5	275		26	1135	42,5	55548	2110

Il servizio posta è previsto per 46 settimane/anno.

Il servizio di ausiliariato presso le portinerie diverse da quelle centrali è previsto per 48 settimane/anno.

Il servizio di ausiliariato presso le portinerie centrali è previsto per 52 settimane/anno.

FABBISOGNO
SERVIZIO DI
PORTIERATO/
RECEPTION E
ALTRI SERVIZI
AUSILIARI
LOTTO 2

	CAMPUS	EDIFICIO	ORARIO INIZIO	ORARIO FINE	ORARIO INIZIO PAUSA	ORARIO FINE PAUSA	ORE TOTALI IN DEC	ORE NOTTURNE IN DEC	ORE DIURNE IN DEC	GIORNI	N PERSONE	ORE DIURNE SETTIMANA	ORE NOTTURNE SETTIMANA	ORE DIURNE ANNO	ORE NOTTURNE ANNO
A U S I L I A R I A T O	Bovisa	B11	06:00:00	23:00:00			17	1	16	LV	1	80	5	4160	260
	Bovisa	B11	07:00:00	21:00:00			14	0	14	S	1	14	0	728	0
	Bovisa	B12	07:00:00	21:00:00			14	0	14	LV	1	70	0	3360	0
	Bovisa	B2	06:00:00	23:00:00			17	1	16	LV	1	80	5	4160	260
	Bovisa	B2	07:00:00	21:00:00			14	0	14	S	1	14	0	728	0
	Bovisa	BL27	07:00:00	00:00:00			17	2	15	LV	1	75	10	3600	480
	Bovisa	BL27	07:00:00	00:00:00			17	2	15	S	1	15	2	720	96
	Bovisa	BL27	07:00:00	00:00:00			17	2	15	D	1	15	2	720	96
	Bovisa	B23	07:00:00	20:00:00			13	0	13	LV	1	65	0	3120	0
	Bovisa	BL31	08:00:00	18:00:00			10	0	10	LV	1	50	0	2400	0
	Bovisa	BL25	08:00:00	18:00:00			10	0	10	LV	1	50	0	2400	0
	Bovisa	BL26	08:00:00	19:00:00			11	0	11	LV	1	55	0	2640	0
	Polo LC	Ed. 9 Portineria C.le	06:00:00	22:00:00			16	0	16	LV	1	80	0	3840	0
	Polo LC	Ed. 9 Portineria C.le	08:00:00	18:00:00			10	0	10	S	1	10	0	480	0
	Bovisa Goccia	Portineria 1	07:00:00	21:00:00			14	0	14	LV	1	70	0	3360	0
	Bovisa Goccia	Portineria 2	CONTINUATO				24	8	16	LV	1	80	40	3840	1920
	Bovisa Goccia	Portineria 2	CONTINUATO				24	8	16	S	1	16	8	768	384
	Bovisa Goccia	Portineria 2	CONTINUATO				24	8	16	D	1	16	8	768	384
TOTALE							283	32	251		18	855	80	41792	3880

Il servizio di ausiliariato presso le portinerie diverse da quelle centrali è previsto per 48 settimane/anno.

Il servizio di ausiliariato presso le portinerie centrali è previsto per 52 settimane/anno.

PREZZO A BASE D'ASTA PER SERVIZIO DI PORTIERATO/ RECEPTION E ALTRI SERVIZI AUSILIARI

Il prezzo orario posto a base di gara per il servizio di portierato/reception e altri servizi ausiliari è stato determinato in:

PREZZO BA AUSILIARIATO BASE	23,91 €
--------------------------------	---------

Tale importo corrisponde alla media ponderata dei costi orari della manodopera risultanti dalle tabelle ministeriali emanate dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali per il personale dipendente da imprese esercenti servizi di pulizia, disinfestazione e servizi integrati/multiservizi, riferite alla provincia di Milano e ai livelli I, II, III e IV del personale attualmente impiegato nell'esecuzione del servizio. Al costo medio ponderato della manodopera è stata applicata una maggiorazione del 25% a copertura delle spese generali e dell'utile d'impresa, al fine di determinare il prezzo unitario posto a base di gara.

Per le prestazioni rese in orario notturno è prevista una maggiorazione del 20%, mentre per le prestazioni effettuate nelle giornate festive è prevista una maggiorazione del 50%, in conformità a quanto stabilito dal CCNL per il personale dipendente da imprese esercenti servizi di pulizia e servizi integrati/multiservizi sottoscritto da ANIP Confindustria, Legacoop Produzione e Servizi, Confcooperative Lavoro e Servizi, AGCI Servizi di Lavoro, Unionservizi Confapi e dalle organizzazioni sindacali Filcams CGIL, Fisascat CISL e Uiltrasporti UIL (Codice CNEL K511).

Nelle tabelle che seguono è riportato il dettaglio del calcolo dell'importo posto a base di gara per i servizi di portierato/reception e altri servizi ausiliari richiesti.

**PREZZO A BASE
D’ASTA PER
SERVIZIO DI
PORTIERATO/
RECEPTION E
ALTRI SERVIZI
AUSILIARI**

Il prezzo orario posto a base di gara per il servizio di portierato PRO è stato determinato in:

PREZZO BA AUSILIARIATO PRO	25,61 €
---------------------------------------	---------

Tale importo corrisponde al costo orario della manodopera risultanti dalle tabelle ministeriali emanate dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali per il personale dipendente da imprese esercenti servizi di pulizia, disinfestazione e servizi integrati/multiservizi, riferite alla provincia di Milano e IV livello. Al costo medio ponderato della manodopera è stata applicata una maggiorazione del 25% a copertura delle spese generali e dell'utile d'impresa, al fine di determinare il prezzo unitario posto a base di gara.

Per le prestazioni rese in orario notturno è prevista una maggiorazione del 20%, mentre per le prestazioni effettuate nelle giornate festive è prevista una maggiorazione del 50%, in conformità a quanto stabilito dal CCNL per il personale dipendente da imprese esercenti servizi di pulizia e servizi integrati/multiservizi sottoscritto da ANIP Confindustria, Legacoop Produzione e Servizi, Confcooperative Lavoro e Servizi, AGCI Servizi di Lavoro, Unionservizi Confapi e dalle organizzazioni sindacali Filcams CGIL, Fisascat CISL e Uiltrasporti UIL (Codice CNEL K511).

Nelle tabelle che seguono è riportato il dettaglio del calcolo dell'importo posto a base di gara per i servizi di portierato/reception e altri servizi ausiliari richiesti.

BASE D’ASTA PER
SERVIZI DI
PORTIERATO/
RECEPTIONE E
ALTRI SERVIZI
AUSILIARI LOTTO 1

Il valore totale a base
d'asta per ciascun
triennio è pari a €
4.198.716,00.

N.B. I canoni triennali a base
d’asta sono arrotondati all’intero.

	CAMPUS	EDIFICIO	ORE DIURNE ANNO	ORE NOTTURNE ANNO	BA DIRUNO ANNO	BA NOTTURNO ANNO	BA TOTALE ANNO	BA TOTALE TRIENNIO
A U S I L I A R I A T O	Leonardo	ED1	8320	0	198.931,20 €	- €	198.931,20 €	596.793,60 €
	Leonardo	ED1	780	0	18.649,80 €	- €	18.649,80 €	55.949,40 €
	Leonardo	ED11	4160	650	99.465,60 €	18.649,80 €	118.115,40 €	354.346,20 €
	Leonardo	ED11	832	130	19.893,12 €	3.729,96 €	23.623,08 €	70.869,24 €
	Leonardo	ED11	832	130	29.839,68 €	4.662,45 €	34.502,13 €	103.506,39 €
	Leonardo	ED12	0	720	- €	20.658,24 €	20.658,24 €	61.974,72 €
	Leonardo	ED14	3360	0	80.337,60 €	- €	80.337,60 €	241.012,80 €
	Leonardo	ED20	2880	0	68.860,80 €	- €	68.860,80 €	206.582,40 €
	Leonardo	ED22	3420	0	81.772,20 €	- €	81.772,20 €	245.316,60 €
	Leonardo	ED25	3240	0	77.468,40 €	- €	77.468,40 €	232.405,20 €
	Leonardo	ED26	3120	0	74.599,20 €	- €	74.599,20 €	223.797,60 €
	Leonardo	ED32	1200	0	28.692,00 €	- €	28.692,00 €	86.076,00 €
	Leonardo	ED24	2160	0	51.645,60 €	- €	51.645,60 €	154.936,80 €
	Leonardo	ED41	3120	0	74.599,20 €	- €	74.599,20 €	223.797,60 €
	Polo CR	PoloCR A	2880	0	68.860,80 €	- €	68.860,80 €	206.582,40 €
	Polo CR	PoloCR A	576	0	13.772,16 €	- €	13.772,16 €	41.316,48 €
	POLO CR	Museo Violino	360	0	8.607,60 €	- €	8.607,60 €	25.822,80 €
	POLO MN	Edificio A	3420	480	81.772,20 €	13.772,16 €	95.544,36 €	286.633,08 €
	POLO MN	Edificio A	480	0	11.476,80 €	- €	11.476,80 €	34.430,40 €
	POLO PC	Arata	2880	0	68.860,80 €	- €	68.860,80 €	206.582,40 €
	POLO PC	Neve	2160	0	51.645,60 €	- €	51.645,60 €	154.936,80 €
	POLO PC	Arata	240	0	5.738,40 €	- €	5.738,40 €	17.215,20 €
	POLO PC	Neve	3000	0	71.730,00 €	- €	71.730,00 €	215.190,00 €
	POLO PC	Neve	288	0	6.886,08 €	- €	6.886,08 €	20.658,24 €
POSTA	Leonardo		1840	0	43.994,40 €	- €	43.994,40 €	131.983,20 €
TOTALE			55548	2110	1.338.099,24 €	61.472,61 €	1.399.571,85 €	4.198.715,55 €

BASE D’ASTA PER
SERVIZI DI
PORTIERATO/
RECEPTIONE E
ALTRI SERVIZI
AUSILIARI LOTTO 2

Il valore totale a base
d'asta per ciascun
triennio è pari a €
3.395.411,00.

	CAMPUS	EDIFICIO	ORE DIURNE ANNO	ORE NOTTURNE ANNO	BA DIRUNO ANNO	BA NOTTURNO ANNO	BA TOTALE ANNO	BA TOTALE TRIENNIO
A U S I L I A R I A T O	Bovisa	B11	4160	260	99.465,60 €	7.459,92 €	106.925,52 €	320.776,56 €
	Bovisa	B11	728	0	17.406,48 €	- €	17.406,48 €	52.219,44 €
	Bovisa	B12	3360	0	80.337,60 €	- €	80.337,60 €	241.012,80 €
	Bovisa	B2	4160	260	99.465,60 €	7.459,92 €	106.925,52 €	320.776,56 €
	Bovisa	B2	728	0	17.406,48 €	- €	17.406,48 €	52.219,44 €
	Bovisa	BL27	3600	480	86.076,00 €	13.772,16 €	99.848,16 €	299.544,48 €
	Bovisa	BL27	720	96	17.215,20 €	2.754,43 €	19.969,63 €	59.908,89 €
	Bovisa	BL27	720	96	25.822,80 €	3.443,04 €	29.265,84 €	87.797,52 €
	Bovisa	B23	3120	0	74.599,20 €	- €	74.599,20 €	223.797,60 €
	Bovisa	BL31	2400	0	57.384,00 €	- €	57.384,00 €	172.152,00 €
	Bovisa	BL25	2400	0	57.384,00 €	- €	57.384,00 €	172.152,00 €
	Bovisa	BL26	2640	0	63.122,40 €	- €	63.122,40 €	189.367,20 €
	Polo LC	Ed. 9 Portineria C.le	3840	0	91.814,40 €	- €	91.814,40 €	275.443,20 €
	Polo LC	Ed. 9 Portineria C.le	480	0	11.476,80 €	- €	11.476,80 €	34.430,40 €
	Bovisa Goccia	Portineria 1	3360	0	80.337,60 €	- €	80.337,60 €	241.012,80 €
	Bovisa Goccia	Portineria 2	3840	1920	91.814,40 €	55.088,64 €	146.903,04 €	440.709,12 €
	Bovisa Goccia	Portineria 2	768	384	18.362,88 €	11.017,73 €	29.380,61 €	88.141,83 €
	Bovisa Goccia	Portineria 2	768	384	27.544,32 €	13.772,16 €	41.316,48 €	123.949,44 €
TOTALE			41792	3880	1.017.035,76 €	114.768,00 €	1.131.803,76 €	3.395.411,28 €

N.B. I canoni triennali a base
d'asta sono arrotondati all'intero.

ATTIVITÀ STRAORDINARIA: DEFINIZIONE

Le Attività Straordinarie sono attività a richiesta non programmabili, svolte a seguito di specifica richiesta dell'Amministrazione per opportunità/necessità legate al verificarsi di un particolare evento, per il quale è necessaria la presenza e disponibilità presso le strutture dell'Amministrazione di uno o più lavoratori (ad esempio, accoglienza in orari diversi da quelli stabiliti per eventi, manifestazioni, etc.).

ATTIVITÀ STRAORDINARIA: DEFINIZIONE

Le Attività Straordinarie del Servizio di Portierato/Reception e altri Servizi Ausiliari sono remunerate mediante un corrispettivo economico a Prestazione $P_{AUS,S}$ (€/intervento), valere sull'Importo a Consumo, consuntivato nel mese di erogazione della prestazione e comprensivo di tutti i materiali di consumo, nonché degli oneri di gestione del personale e di programmazione delle attività degli stessi. Il Corrispettivo è determinato in funzione dei seguenti elementi:

- Quantità (es. numero di risorse richieste, numero di ore richieste, giorno e fascia oraria) oggetto delle Attività Straordinaria, così come indicata nella Scheda Consuntivo Attività
- Prezzi a base d'asta, così come indicati nella documentazione di gara allegata alla Lettera di Invito dell'AS (cfr. paragrafo 10), al netto del/i Ribasso/i offerto/i in sede di Offerta Economica.

Il corrispettivo delle prestazioni eseguite potrà essere calcolato ad esempio come di seguito:

CORRISPETTIVO (€/INTERVENTO), a valere sull'Importo a Consumo – ATTIVITÀ STRAORDINARIE DI PORTIERATO/RECEPTION E ALTRI SERVIZI AUSILIARI

$$P_{AUS,S} = \sum_{i=1}^n p_{aus,i} \times h_i$$

dove:

- $p_{aus,i}$ è il prezzo orario (€/h), al netto del ribasso offerto, relativo all'*i-esima* risorsa di Portierato/Reception e altri Servizi Ausiliari;
- h_i rappresenta la quantità di ore richieste relativa all'*i-esima* risorsa di Portierato/Reception e altri Servizi Ausiliari.



QUADRO ECONOMICO

03

QUADRO ECONOMICO

Di seguito si riporta il quadro economico del Lotto 1, del Lotto 2 e complessivo.

La durata complessiva dell'appalto è 72 mesi: 36 mesi richiesti e 36 mesi come opzione di durata ai sensi dell'art. 120 co. 1 lett. a).

Il totale ribassabile è la somma dei valori stimati a base d'asta per i servizi di pulizia e igiene ambientale (attività ordinarie) suddivisi in servizi di pulizia e servizi di derattizzazione/disinfestazione e i servizi di portierato/reception e altri servizi ausiliari.

Sono stati stimati costi per la sicurezza per rischi da interferenza non soggetti a ribasso pari a € 65.285,00 per il Lotto 1 e € 44.485,00 per il Lotto 2 per l'intera durata dell'appalto.

È stata prevista la possibilità di riconoscere una premialità ai sensi dell'art. 126 co. 2 bis del Codice in caso di miglioramento della qualità del servizio di pulizia fino a un valore massimo del 15% sul canone per le attività di pulizia ordinarie. Analizzate le precedenti valutazioni di customer, nel quadro economico è stato stimato un valore medio pari al 5%. Qualora la premialità riconosciuta dovesse essere superiore al 5% si attingerà dal valore stimato per l'importo a consumo e in ogni caso verranno attivate le modifiche in esecuzione ai sensi dell'art. 120 del Codice.

Ai sensi dell'art. 120 co. 1 lett. a) è prevista una quota opzionale utilizzabile come Importo a consumo, pari al 30% della somma del valore stimato dell'appalto soggetto a ribasso con i costi per la sicurezza.

Ai sensi dell'art. 120 co. 9 è prevista la possibilità di una variazione in aumento o in diminuzione delle prestazioni fino alla concorrenza di un quinto del valore del contratto, è stato pertanto aggiunto un valore pari al 20% della somma del valore stimato dell'appalto soggetto a ribasso con i costi per la sicurezza.

È stato stimato un valore per coprire la revisione dei prezzi ai sensi dell'art. 60 del Codice pari al 13,05% del valore dell'appalto per le attività ordinarie di base dell'appalto comprensivo i costi per la sicurezza.

È stato prudenzialmente previsto un importo aggiuntivo per coprire una proroga tecnica ai sensi dell'art. 120 co. 11 del Codice di sei mesi. L'importo mensile è stato determinato dividendo la somma del valore stimato dell'appalto soggetto a ribasso con i costi per la sicurezza per i mesi totale dell'appalto (72: durata garantita + opzione di proroga).

Gli importi a base d'asta ribassabili sono stati arrotondati all'intero, gli importi calcolati nel quadro economico sono stati arrotondati alla seconda cifra decimale.

L'IVA applicata è pari al 22%. Gli importi IVA inclusa sono arrotondati alla seconda cifra decimale.

VALORE
APPALTO
LOTTO 1

	3 ANNI	PROROGA	TOTALE	TOTALE CON IVA
PULIZIE	7.592.569,00 €	7.592.569,00 €	15.185.138,00 €	18.525.868,36 €
PRESIDIO PULIZIE	1.060.986,00 €	1.060.986,00 €	2.121.972,00 €	2.588.805,84 €
DERATTIZZAZIONE	162.456,00 €	162.456,00 €	324.912,00 €	396.392,64 €
AUSILIARIATO + POSTA	4.198.716,00 €	4.198.716,00 €	8.397.432,00 €	10.244.867,04 €
ONERI DELLA SICUREZZA PER INTERFERENZA	32.642,50 €	32.642,50 €	65.285,00 €	79.647,70 €
TOTALE	13.047.369,50 €	13.047.369,50 €	26.094.739,00 €	31.835.581,58 €
ART. 126 D.LGS. 36/23	379.628,45 €	379.628,45 €	759.256,90 €	926.293,42 €
ART. 120 CO. 1 LETT. a) - IMP A CONSUMO	3.914.210,85 €	3.914.210,85 €	7.828.421,70 €	9.550.674,47 €
ART. 120 CO. 9	2.609.473,90 €	2.609.473,90 €	5.218.947,80 €	6.367.116,32 €
ADEGUAMENTO PREZZI ART. 60	1.702.681,72 €	1.702.681,72 €	3.405.363,44 €	4.154.543,40 €
ART. 120 CO. 11	1.702.247,91 €	1.702.247,91 €	3.404.495,81 €	4.153.484,89 €
VALORE GLOBALE			45.481.290,42 €	55.487.174,31 €

VALORE
APPALTO
LOTTO 2

	3 ANNI	PROROGA	TOTALE	TOTALE CON IVA
PULIZIE	7.048.531,00 €	8.245.201,00 €	15.293.732,00 €	18.658.353,04 €
PRESIDIO PULIZIE	1.156.725,00 €	1.421.535,00 €	2.578.260,00 €	3.145.477,20 €
DERATTIZZAZIONE	137.930,00 €	194.700,00 €	332.630,00 €	405.808,60 €
AUSILIARIATO + POSTA	3.395.411,00 €	3.395.411,00 €	6.790.822,00 €	8.284.802,84 €
ONERI DELLA SICUREZZA PER INTERFERENZA	22.242,50 €	22.242,50 €	44.485,00 €	54.271,70 €
TOTALE	11.760.839,50 €	13.279.089,50 €	25.039.929,00 €	30.548.713,38 €
ART. 126 D.LGS. 36/23	352.426,55 €	412.260,05 €	764.686,60 €	932.917,65 €
ART. 120 CO. 1 LETT. a) - IMP A CONSUMO	3.528.251,85 €	3.983.726,85 €	7.511.978,70 €	9.164.614,01 €
ART. 120 CO. 9	2.352.167,90 €	2.655.817,90 €	5.007.985,80 €	6.109.742,68 €
ADEGUAMENTO PREZZI ART. 60	1.534.789,55 €	1.732.921,18 €	3.267.710,73 €	3.986.607,09 €
ART. 120 CO. 11			3.266.878,17 €	3.985.591,37 €
VALORE GLOBALE			43.678.951,58 €	53.288.320,93 €

VALORE
APPALTO
TOTALE

	3 ANNI	PROROGA	TOTALE	TOTALE CON IVA
PULIZIE	14.641.100,00 €	15.837.770,00 €	30.478.870,00 €	37.184.221,40 €
PRESIDIO PULIZIE	2.217.711,00 €	2.482.521,00 €	4.700.232,00 €	5.734.283,04 €
DERATTIZZAZIONE	300.386,00 €	357.156,00 €	657.542,00 €	802.201,24 €
AUSILIARIATO + POSTA	7.594.127,00 €	7.594.127,00 €	15.188.254,00 €	18.529.669,88 €
ONERI DELLA SICUREZZA PER INTERFERENZA	54.885,00 €	54.885,00 €	109.770,00 €	133.919,40 €
TOTALE	24.808.209,00 €	26.326.459,00 €	51.134.668,00 €	62.384.294,96 €
ART. 126 D.LGS. 36/23	732.055,00 €	791.888,50 €	1.523.943,50 €	1.859.211,07 €
ART. 120 CO. 1 LETT. a) - IMP A CONSUMO	7.442.462,70 €	7.897.937,70 €	15.340.400,40 €	18.715.288,48 €
ART. 120 CO. 9	4.961.641,80 €	5.265.291,80 €	10.226.933,60 €	12.476.859,00 €
ADEGUAMENTO PREZZI ART. 60	3.237.471,27 €	3.435.602,90 €	6.673.074,17 €	8.141.150,49 €
ART. 120 CO. 11	2.067.350,75 €	2.193.871,58 €	4.261.222,33 €	5.198.691,24 €
VALORE GLOBALE			89.160.242,00 €	108.775.495,24 €



CALCOLO DELLA MANODOPERA

05

COSTO MANODOPERA SERVIZI DI PULIZIA E DI IGIENE AMBIENTALE

Per la determinazione del costo della manodopera relativo ai servizi di pulizia e igiene ambientale è stato preliminarmente calcolato il costo unitario della manodopera espresso in €/mq, sulla base delle superfici attualmente servite, del personale impiegato nell'esecuzione del servizio e dei costi del lavoro risultanti dalle tabelle ministeriali del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali assunte a riferimento per la presente procedura.

Il costo unitario così determinato è stato utilizzato per stimare il costo della manodopera corrispondente alle superfici considerate ai fini della determinazione della base d'asta.

È stata quindi calcolata l'incidenza della manodopera sul valore complessivo dei servizi di pulizia e igiene ambientale, risultando pari, in media, al 67% per le attività ordinarie di pulizia e per i servizi di igiene ambientale.

Tale percentuale media di incidenza è stata assunta quale parametro di riferimento per la stima del costo della manodopera relativo al primo triennio di affidamento.

Il costo della manodopera stimato per il primo triennio risulta pari a:

Lotto 1: **€ 5.195.866,75;**

Lotto 2: **€ 4.814.928,87.**

Di seguito si riporta la tabella di dettaglio dei relativi calcoli.

COSTO
MANODOPERA
SERVIZI DI
PULIZIA E DI
IGIENE
AMBIENTALE

	Lotto 1	Lotto 2	Totale complessivo	Media
Superficie	289844,89	234372,3	524217,19	
€/mq	5,74 €	5,35 €	5,57 €	
Manodopera 2026	1.663.709,67 €	1.258.120,98 €		
Incidenza manodopera 2026	65,76%	63,13%		64,45%
Manodopera 2027	1.663.709,67 €	1.501.154,04 €	3.164.863,71 €	
Manodopera 2028	1.663.709,67 €	1.790.763,66 €	3.454.473,33 €	
Manodopera 2029	1.663.709,67 €	1.934.058,87 €	3.597.768,53 €	
Manodopera 2030	1.663.709,67 €	1.934.058,87 €	3.597.768,53 €	
Manodopera 2031	1.663.709,67 €	1.934.058,87 €	3.597.768,53 €	
Incidenza manodopera 2026	65,76%	63,13%		64,45%
Incidenza manodopera 2027	65,76%	62,93%		64,35%
Incidenza manodopera 2028	65,76%	67,07%		66,42%
Incidenza manodopera 2029	65,76%	70,37%		68,07%
Incidenza manodopera 2030	65,76%	70,37%		68,07%
Incidenza manodopera 2031	65,76%	70,37%		68,07%
TOTALE	65,76%	67,37%		66,57%
Valore manodopera primo triennio	5.195.866,75 €	4.814.928,87 €		67,00%

COSTO MANODOPERA SERVIZI DI PORTIERATO/ RECEPTION E ALTRI SERVIZI AUSILIARI

Per la determinazione del costo della manodopera relativo ai servizi di portierato/reception e servizi ausiliari è stata calcolata l'incidenza percentuale del costo orario della manodopera rispetto al prezzo orario posto a base di gara.

Il costo orario della manodopera è stato determinato sulla base delle Tabelle del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali relative al personale dipendente da imprese esercenti servizi di pulizia, disinfestazione e servizi integrati/multiservizi, prendendo a riferimento il costo medio ponderato degli operai inquadrati nei livelli I, II, III e IV, in funzione della composizione del personale attualmente impiegato nell'esecuzione del servizio.

Il costo orario della manodopera così determinato è risultato pari a € 19,13.

È stata quindi calcolata l'incidenza della manodopera sul valore complessivo dei servizi di portierato/reception e altri servizi ausiliari, risultando pari, in media, al 80,01% per le attività ordinarie di pulizia e per i servizi di igiene ambientale.

Tale percentuale media di incidenza è stata assunta quale parametro di riferimento per la stima del costo della manodopera relativo al primo triennio di affidamento.

Il valore della manodopera per il primo triennio del Lotto 1 è pari a **€ 3.359.324,01**.

Il valore della manodopera per il primo triennio del Lotto 2 è pari a **€ 2.716.612,82**.

Di seguito tabella esplicativa.

COSTO
MANODOPERA
SERVIZI DI
PORTIERATO/
RECEPTION E
SERVIZI
AUSILIARI

€ ORA	23,91 €
COSTO MANODOPERA €/ORA	19,13 €
INCIDENZA MANODOPERA	80,01%
Valore manodopera primo triennio LOTTO 1	3.359.324,01 €
Valore manodopera primo triennio LOTTO 2	2.716.612,82 €

COSTO MANODOPERA SERVIZI DI PRESIDIO DI PULIZIA

Per la determinazione del costo della manodopera relativo ai servizi di pulizia è stata calcolata l'incidenza percentuale del costo orario della manodopera rispetto al prezzo orario posto a base di gara.

Il costo orario della manodopera è stato determinato sulla base delle Tabelle del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali relative al personale dipendente da imprese esercenti servizi di pulizia, disinfestazione e servizi integrati/multiservizi, prendendo a riferimento il costo degli operai inquadrati nel livello III.

Il costo orario della manodopera così determinato è risultato pari a € 19,40.

È stata quindi calcolata l'incidenza della manodopera sul valore complessivo del servizio di presidio di pulizia, risultando pari, in media, al 80% per le attività ordinarie di presidio di pulizia.

Tale percentuale di incidenza è stata assunta quale parametro di riferimento per la stima del costo della manodopera relativo al primo triennio di affidamento.

Il valore della manodopera per il primo triennio del Lotto 1 è pari a **€ 848.788,80**.

Il valore della manodopera per il primo triennio del Lotto 2 è pari a **€ 925.380,00**.

Di seguito tabella esplicativa.

COSTO
MANODOPERA
SERVIZI DI
PRESIDIO DI
PULIZIA

€ ORA	24,25 €
COSTO MANODOPERA €/ORA	19,40 €
INCIDENZA MANODOPERA	80,00%
Valore manodopera primo triennio LOTTO 1	848.788,80 €
Valore manodopera primo triennio LOTTO 2	925.380,00 €

COSTO MANODOPERA TOTALE SUL TRIENNIO

Per determinare il valore finale del costo della manodopera relativo al triennio sul valore totale dell'appalto sono stati sommati i tre importi sopra descritti.

Il valore della manodopera per il primo triennio del Lotto 1 è pari a € **9.403.979,56**.

Il valore della manodopera per il primo triennio del Lotto 2 è pari a € **8.456.921,69**.