

RELAZIONE PER LA STIMA DEL VALORE DELL'APPALTO

SERVIZIO DI MANUTENZIONE, SUDDIVISO IN LOTTI DEI MACCHINARI, DELLE ATTREZZATURE E DEGLI ARREDI DELLE MENSE UNIVERSITARIE DELL'AZIENDA REGIONALE D.S.U. TOSCANA NELLE SEDI DI FIRENZE (LOTTO 1), PISA (LOTTO 2) E SIENA (LOTTO 3)

Il presente appalto riguarda il servizio di manutenzione delle attrezzature e degli arredi presenti all'interno delle mense universitarie a gestione diretta dell'azienda.

Sulla base dell'esperienza dei precedenti contratti è stato deciso di impostare l'appalto basandolo sulla presenza fissa quotidiana di almeno un operatore per ogni lotto. A tale operatore verrà aggiunto, all'occorrenza uno o due ulteriori operai che possano gestire momenti di particolare criticità o situazioni in cui occorre la presenza di più persone per portare a termine l'intervento. Fermo restando che i tecnici che si occupano della riparazione delle macchine, attrezzature da cucina e arredi delle sale consumo sono inquadrati sotto il CCNL relativo agli Addetti all'Industria Metalmeccanica privata e alla Installazione di impianti in vigore dal 01/06/2024, per la stima del costo della manodopera si è fatto riferimento al prezzario regionale della Regione Toscana relativo all'anno 2025 e alla provincia di Firenze, ed in particolare agli articoli:

Codice	Descrizione	Importo	Spese generali (16%)	Utile di Impresa (10%)	Prezzo
TOS25_RU.M11.001.001	Operaio Metalmeccanico 5^ Cat. Livello Superiore B1	27,54 €/h	4,41€/h	3,19€/h	35,14€/h
TOS25_RU.M11.001.002	Operaio Metalmeccanico 5^ Cat. C3	25,71 €/h	4,11€/h	2,98€/h	32,81€/h

Per gli interventi domenicali è prevista la maggiorazione oraria del 50% della retribuzione di cui alla tabella precedente.

Si è ipotizzato che l'operatore dovrà lavorare secondo il seguente orario:

Periodo	Lotto 1 Firenze	Lotto 2 Pisa	Lotto 3 Siena
Lunedì-Venerdì	4h/gg	6h/gg	2h/gg

Ogni settimana per 52 settimane ogni anno.

Riguardo alla manodopera aggiuntiva/integrativa si stima che questa necessità possa verificarsi con una cadenza di 18, 32, 10 giornate all'anno rispettivamente per i lotti 1 (Firenze), 2 (Pisa), 3 (Siena).

Per la determinazione del canone si è proceduto alla stima dei costi dei materiali di consumo (minuteria, raccordi, ferramenta, prodotti chimici, lubrificanti, ecc...) necessari per gli interventi di manutenzione ordinaria inclusi nel canone stesso basandosi, come riferimento, sull'analisi degli interventi effettuati nei contratti precedenti, incrementandoli per migliorare la qualità dei servizi erogati. Per questo sulle tre sedi Firenze, Pisa, Siena si è ritenuto che l'importo mensile per i materiali delle manutenzioni a canone sia rispettivamente pari a €1.400,00, €2.000,00 e €800,00. Gli importi annui quindi, rapportando ai 12 mesi, sono €16.800,00, €24.000,00 e €9.600,00.

Pertanto l'importo a canone annuale sarà composto dalla somma della manodopera di un operatore da lun-ven (per le ore indicate nella tabella precedente) e dal costo dei materiali per gli interventi di manutenzione ordinaria e/o programmata risulta pari a € 53.345,60 per le strutture del Lotto 1, € 78.818,40 per le strutture del Lotto 2 e € 27.872,80 per le strutture del Lotto 3.

A questi importi si devono aggiungere:

- i costi per i materiali necessari per gli interventi manutentivi straordinari che sono determinati facendo riferimento alle attuali condizioni delle attrezzature e a quanto speso mediamente durante l'ultimo contratto. Per i tre Lotti gli importi per l'acquisto dei materiali e ricambi per le manutenzioni straordinarie riparative (a chiamata) sono rispettivamente € 42.000,00 per le attrezzature delle strutture del Lotto 1, € 84.000,00 per il Lotto 2 e € 21.600,00 per il Lotto 3;
- i costi per la manodopera aggiuntiva/integrativa che per far fronte a specifiche e puntuali necessità che dovessero verificarsi in corso d'opera ma non prevedibili in questa fase. Avendo stimato per i tre lotti rispettivamente 18, 32, 10 giornate all'anno di manodopera aggiuntiva (considerando 8h/giorno) facendo riferimento al costo orario della manodopera si ha rispettivamente, €5.060,16 per il Lotto 1, €8.995,84 per il Lotto 2, €2.811,20 per il Lotto 3.

Dato che trattasi di una gara per un solo anno, emessa per permettere il reperimento a bilancio delle risorse necessarie per la gara pluriennale che questa azienda vuole effettuare, si ritiene che non sia necessario prevedere eventuali proroghe e adeguamenti dei prezzi. In particolare, poiché i pezzi di ricambio per le riparazioni straordinarie saranno oggetto di specifico preventivo, si ritiene che l'adeguamento sia già incluso all'interno del suddetto preventivo.

Pertanto il valore complessivo dell'appalto è stabilito, lotto per lotto, secondo quanto riportato nella seguente Tabella.

	Descrizione	Importo mensile	Importo annuale
Lotto 1 Firenze	a) Canone presidio e Manutenzione Ordinaria e programmata	€ 4 445,47	€ 53 345,60
	b) Importo per manodopera aggiuntiva e domenicale	€ 421,68	€ 5 060,16
	c) Importo acquisto componenti di ricambio per manutenzione straordinaria	€ 3 500,00	€ 42 000,00
	Totali	€ 8 367,15	€ 100 405,76
Lotto 2 Pisa	a) Canone presidio e Manutenzione Ordinaria e programmata	€ 6 568,20	€ 78 818,40
	b) Importo per manodopera aggiuntiva e domenicale	€ 749,65	€ 8 995,84
	c) Importo acquisto componenti di ricambio per manutenzione straordinaria	€ 7 000,00	€ 84 000,00
	Totali	€ 14 317,85	€ 171 814,24
Lotto 3 Siena	a) Canone presidio e Manutenzione Ordinaria e programmata	€ 2 322,73	€ 27 872,80
	b) Importo per manodopera aggiuntiva e domenicale	€ 234,27	€ 2 811,20
	c) Importo acquisto componenti di ricambio per manutenzione straordinaria	€ 1 600,00	€ 19 200,00
	Totali	€ 4 157,00	€ 49 884,00
Totale		€ 26 842,00	€ 322 104,00

In riferimento all'incidenza della manodopera per i singoli lotti il calcolo è stato condotto prendendo a riferimento il costo delle ore di presidio, a cui si sono sommate le ore di manodopera aggiuntiva (non obbligatoria), rapportando poi il tutto all'importo del contratto relativamente alla medesima durata.

Stima incidenza manodopera				
Descrizione	Lotto 1	Lotto 2	Lotto 3	Progetto
Valore annuo appalto	€ 100 405,76	€ 171 814,24	€ 49 884,00	€ 322 104,00
Valore annuo manodopera	€ 41 605,76	€ 63 814,24	€ 21 084,00	€ 126 504,00
Incidenza percentuale	41,44%	37,14%	42,27%	39,27%

pertanto l'appalto è configurabile come appalto di servizi.

II RUP

Ing. Pietro G. Bottici

Descrizione		U.M.	Lotto 1	Lotto 2	Lotto 3	Totali
			Firenze	Pisa	Siena	
Costo orario manodopera	35,14	€/ora				
Costo orario manodopera domenica	52,71	€/ora				
Costo reperibilità domenica	0	€/ora				
Ore giornaliere Lun-Ven			4	6	2	
Costo giornaliero Lun-Ven			€ 140,56	€ 210,84	€ 70,28	
Ore giornaliere Sabato			0	0	0	
Costo giornaliero Sabato			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Ore reperibilità domenica			0	0	0	
Costo orario reperibilità domenica			0	€ 2,00	0	
Costo Domenica rep			0	€ 0,00	0	
costo settimanale lun-ven	5		€ 702,80	€ 1 054,20	€ 351,40	€ 2 108,40
costo settimanale sab	1		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Costo manodopera annuale	52		€ 36 545,60	€ 54 818,40	€ 18 272,80	€ 109 636,80
Incidenza mensile costi materiali per MO		€/mese	€ 1 400,00	€ 2 000,00	€ 800,00	€ 4 200,00
Costi materiali consumo annuali	12		€ 16 800,00	€ 24 000,00	€ 9 600,00	€ 50 400,00
Canone annuale			€ 53 345,60	€ 78 818,40	€ 27 872,80	€ 160 036,80
Media ore interventi domenicali				0		
Costo manodopera domenicale				€ 0,00		
Costo annuale manodopera domenicale	52			€ 0,00		
Giornate manodopera extra			18	32	10	
Costo manodopera giornate extra			€ 5 060,16	€ 8 995,84	€ 2 811,20	€ 16 867,20
Costo complessivo manodopera aggiuntiva e domenicale			€ 5 060,16	€ 8 995,84	€ 2 811,20	€ 16 867,20
Budget spese MS (solo materiali) mensile			€ 3 500,00	€ 7 000,00	€ 1 600,00	€ 12 100,00
Costo materiali annuo			€ 42 000,00	€ 84 000,00	€ 19 200,00	€ 145 200,00
Valore appalto annuo			€ 100 405,76	€ 171 814,24	€ 49 884,00	€ 322 104,00