

CITTÀ DI ARICCIA



# CITTÀ DI ARICCIA

CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

AREA I

Servizio Palazzo Chigi

**SERVIZIO DI PULIZIA DI PALAZZO CHIGI, “BIBLIOTECA  
ATTIVA” PRESSO GLI “STALLONI CHIGI” E SERVIZI  
IGIENICI PUBBLICI**

**RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA**

*Approvato con determinazione Dirigenziale, n. \_\_\_\_\_ R.G. del \_\_/\_\_/2020*

# RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Articolo 23, comma 15, del D.Lgs. n.50/2016 e ss.mm.ii.

## GENERALITÀ

La Città di Ariccia è proprietaria dei seguenti immobili: Palazzo Chigi, sito in Piazza di Corte n. 14 (ex Piazza della Repubblica), degli annessi servizi igienici pubblici siti in Via del Parco, nonché della “Biblioteca Attiva” ubicata presso i c.d. “*Stalloni Chigi*”, sita in Via Flora n. 3.



*Foto 1 – Palazzo Chigi veduta frontale*



*Foto 2 – Palazzo Chigi veduta dall'alto*

Il Palazzo Ducale di Ariccia costituisce un esempio unico di dimora barocca rimasta inalterata nel suo contesto ambientale e nel suo arredamento originario, a documentare il fasto di una delle più grandi casate papali italiane: i Chigi, già proprietari dell'omonimo palazzo romano, oggi sede della Presidenza del Consiglio dei Ministri. Il Palazzo, ceduto a particolari condizioni di favore al Comune di Ariccia il 29 dicembre 1988, è adibito a museo di se stesso e centro di molteplici attività culturali (mostre, concerti, visite guidate, convegni etc...).

Palazzo Chigi ha un'estensione di circa 4.170 metri quadrati, a cui è annesso un vasto ed antichissimo Parco di 28 ettari.

Gli ambienti visitabili del Palazzo sono le Stanze del Cardinale al piano terra, il Piano Nobile al primo piano, il Museo del Barocco Romano al piano mezzanini sinistro e, nei periodi in cui sono allestite le mostre temporanee, le aree espositive al piano mezzanini destro,

All'ultimo piano del Palazzo è situato un locale unico di circa 150 metri quadrati soprannominato "Altana".

Sono presenti tre ascensori per l'accesso ai piani superiori.

L'appartamento detto "Stanze del Cardinale", situato nell'ala sinistra al piano terra del Palazzo, è formato da sette ambienti riferibili alla fase Savelli e quattro alla seconda fase Chigi.

Il Piano Nobile, che ha il suo fulcro nella Sala Maestra, è diviso in due settori tra loro indipendenti: l'ala est, accessibile dalla "scala maestra", e l'ala ovest accessibile dalla "scala nera". Successivamente si mostrò la necessità di un ampliamento del Palazzo con la costruzione dell'ala nord-ovest.



Foto 3 – Le sale di Palazzo Chigi



Foto 4 – Le sale di Palazzo Chigi

L'appalto oggetto della presente procedura di affidamento, relativamente alla pulizia di Palazzo Chigi, riguarda tutti i locali situati all'interno del Palazzo, come di seguito elencati:

LOCALI	SUPERFICIE MQ	ATTIVITÀ ORE/ANNO (stimate)
<b>Palazzo Chigi:</b>		
Piano Terra	1.190	676
Piano Nobile – primo piano	1.480	520
Piano Mezzanini – secondo piano	1.350	312
Altana – ultimo piano	150	104
<b>TOTALE</b>	<b>4.170</b>	<b>1.612</b>

Si allegano alla presente relazione tecnico – illustrativa le piantine planimetriche del Palazzo:

- Allegato 1: piantina del piano Terra;
- Allegato 2: piantina del piano Nobile;
- Allegato 3: piantina del piano Mezzanini.

## SERVIZI IGIENICI PUBBLICI

I servizi igienici pubblici sono collocati in Via del Parco, adiacenti alla facciata di Palazzo Chigi. La quantificazione delle prestazioni riferite alla presente procedura di gara è la seguente:

LOCALI	SUPERFICIE MQ	ATTIVITÀ ORE/ANNO
Servizi igienici pubblici	A CORPO	520
<b>TOTALE GENERALE</b>		<b>520</b>

## “BIBLIOTECA ATTIVA” “STALLONI CHIGI”

La Biblioteca attiva” sita in Via Flora n.3 è ubicata nel centro storico, sul lato est del colle su cui insiste l’antico borgo, presso le ex Scuderie dei Principi Chigi (c.d. “*Stalloni Chigi*”). Detto immobile, acquisito dal Comune e interessato da sostanziali interventi di riqualificazione e ristrutturazione ultimati nell’anno 2013, è stato adibito a biblioteca multimediale comunale.

La quantificazione delle prestazioni riferite alla presente procedura di gara è la seguente:

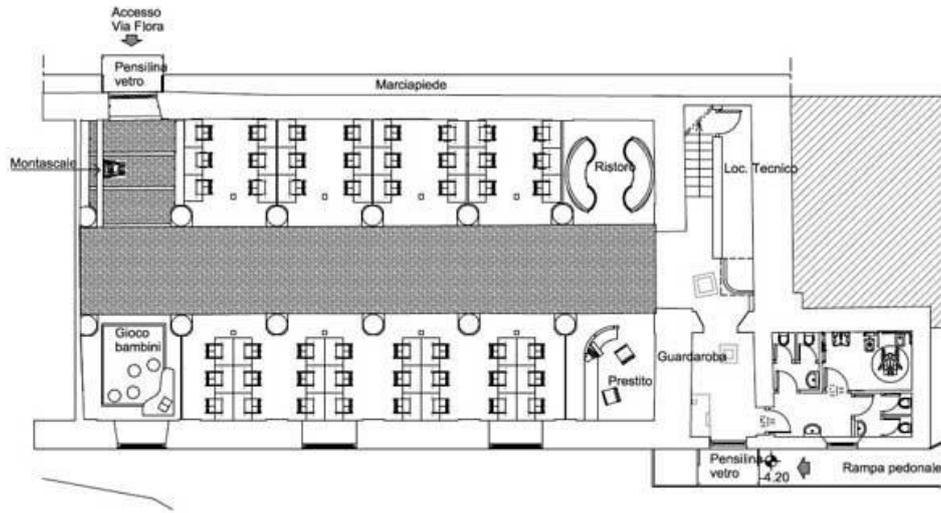
LOCALI	SUPERFICIE MQ	ATTIVITÀ ORE/ANNO (stimate)
Biblioteca Attiva “Stalloni Chigi”	228	520
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>4398</b>	<b>520</b>

DALLA STORIA IL FUTURO

Biblioteca multimediale - Scuderie Chigi in Ariccia

PROPOSTA PROGETTUALE

Arch. Giorgio Magistri - Progettista



TAV. 2 bis - RAPP. 1:100 - PIANTA DI PROGETTO

Foto 5 – Progetto Biblioteca Attiva “Gli Stalloni Chigi”

DALLA STORIA IL FUTURO

Biblioteca multimediale - Scuderie Chigi in Ariccia

PROPOSTA PROGETTUALE

Arch. Giorgio Magistri - Progettista



TAV. 4 - Elaborazione tridimensionale interno Biblioteca Scuderie Chigi (luce artificiale)

Foto 6 - Elaborazione tridimensionale della Biblioteca Attiva “Gli Stalloni”

L'obiettivo che si intende realizzare con il presente appalto è quello di assicurare il servizio di pulizia di Palazzo Chigi, degli annessi servizi igienici pubblici, nonché della Biblioteca Attiva "Stalloni Chigi", con criteri di assoluta efficacia ed efficienza ed al prezzo più conveniente per l'Amministrazione comunale, finalizzato a garantire il corretto espletamento e svolgimento del servizio pubblico.

Il servizio di pulizia deve essere effettuato in base a criteri che garantiscano pienamente la totale conservazione sia dei locali storici che degli arredi e di quanto in essi contenuto, nel rispetto del valore artistico e culturale che rappresenta il Palazzo come testimonial della cultura italiana, rimasto inalterato nel suo contesto ambientale e nel suo arredamento originario.

Attualmente, l'orario fissato per lo svolgimento delle pulizie, a titolo indicativo e di massima, è il seguente:

- per gli ambienti di Palazzo Chigi, fatte salve eventuali eccezioni o deroghe previste dal presente capitolato o disposte dal Dirigente dell'Area competente, dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 12,00 e dalle ore 15,00 alle ore 17,00 ed il sabato dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 15,00 alle ore 17,00;
- per la "Biblioteca Attiva" c/o Stalloni Chigi dal lunedì al venerdì dalle ore 8,00 alle ore 10,00, fatte salve eventuali eccezioni o deroghe previste dal presente capitolato o disposte dal Dirigente dell'Area competente;
- per i servizi igienici pubblici dal lunedì al venerdì, dalle ore 8,00 alle ore 9,00 e dalle ore 15,00 alle ore 16,00, fatte salve eventuali eccezioni o deroghe previste dal presente capitolato o disposte dal Dirigente dell'Area competente.

Si specifica che l'attribuzione oraria per i singoli ambienti è da intendersi indicativa e non vincolante e potrà essere oggetto di modifica, in funzione delle esclusive esigenze dell'Amministrazione Comunale e secondo le indicazioni del DEC – direttore dell'esecuzione del contratto – al fine di migliorare l'efficacia e l'economicità del servizio.

## **DESCRIZIONE DEI SERVIZI DA AFFIDARE**

I servizi di pulizia dei locali affidati saranno i seguenti:

- a) aerazione dei locali;
- b) svuotamento dei cestini porta carta e porta rifiuti e loro pulizia con eventuale lavaggio se necessario. I cestini devono essere dotati di appositi sacchetti di plastica forniti dalla ditta appaltatrice e sostituiti all'occorrenza;
- c) pulizia dei pavimenti dei corridoi e delle stanze con idonea attrezzatura elettromeccanica e delle scale, pianerottoli ed atri utilizzando mezzi manuali con accorgimenti per non sollevare polvere, tipo garze monouso preimpregnate con prodotti antistatici;
- d) sbattitura ed aspirazione di moquette, tappeti, stuoi e zerbini;
- e) spolveratura ad umido dei mobili, mensole ed accessori, davanzali interni di finestre e corrimano;
- f) pulizia e sanificazione, secondo le disposizioni di legge vigenti durante tutta la durata del servizio, di impianti e pavimenti dei servizi igienici, con impiego di prodotti ad alta capacità igienizzante;
- g) fornitura e collocazione, secondo necessità, nei servizi igienici di: carta igienica carta asciugamani, sapone liquido a ph neutro, gel sanificante, ove richiesto dalle disposizioni di legge vigenti durante tutta la durata del servizio e sacchetti igienici di plastica con contenitore a parete;
- h) pulizia pavimento ascensori;

- i)** pulizia dei vetri delle porte a vetro e degli sportelli a contatto con il pubblico con rimozione delle macchie ed impronte, con prodotti specifici;
- j)** riordino delle sedie presenti nei locali;
- k)** spegnimento delle luci e chiusura delle finestre e delle porte al termine del servizio;
- l)** altri piccoli interventi di pulizia, quali rimozione di tracce ben visibili di sporco sui pavimenti, etc..., che si rendessero necessari per conservare il decoro e l'igiene degli ambienti;
- m)** lavaggio di tutti i pavimenti, delle scale, dei pianerottoli con idonei prodotti detergenti, sanificanti e disinfettanti, utilizzando, ove possibile, gli appositi macchinari elettromeccanici;
- n)** lavaggio atri e scale di ingresso, con detersivi specifici;
- o)** pulizia e sanificazione, con prodotti idonei, delle pulsantiere (comprehensive di quelle interne degli ascensori), delle maniglie delle porte e di tutte le altre parti metalliche (ringhiere, balaustre, etc.);
- p)** pulizia, disinfezione e sanificazione, secondo le disposizioni di legge vigenti durante tutta la durata del servizio, delle pareti dei servizi igienici;
- q)** pulizia degli specchi e relative cornici presenti nei locali, ascensori e servizi igienici.
- r)** lavaggio vetri finestre e davanzali esterni;
- s)** deceratura e ceratura antiscivolo pavimenti;
- t)** sbattitura e aspirazione delle superfici dei rivestimenti di sedie, poltrone e divani ed eventuale smacchiatura di quelli in tessuto;
- u)** spolveratura di tende;
- v)** lavaggio zoccoli e battiscopa;
- w)** pulizia porte, mobili, quadri, targhette;
- x)** spolveratura ad umido di classificatori metallici, scaffali aperti e mensole portaoggetti (libri etc...);
- y)** spolveratura e rimozione ragnatele da pareti e muri;
- z)** spostamento dei mobili e delle attrezzature rimovibili (scrivanie, sedie, tavoli, scaffali, armadietti) e loro pulizia;
- aa)** pulizia lampadari e plafoniere;
- bb)** lavaggio delle tende a vapore o con altri sistemi adeguati e idonei a preservarne le caratteristiche e condizioni, senza smontaggio;
- cc)** pulizia delle sale e riordino delle attrezzature utilizzate per i vari scopi.

Gli interventi dovranno tenere conto e assoluta cura della specificità dei luoghi oggetto di intervento, con particolare riguardo a Palazzo Chigi. Le modalità dettagliate di ogni singolo servizio sono consultabili nel Capitolato Speciale descrittivo e prestazionale.

Ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs 9 aprile 2008, n. 81, attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, e ss.mm.ii., in base alla quale anche negli appalti di forniture e servizi è necessario redigere il Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenza, si ritiene la necessità di predisporre il DUVRI e la conseguente stima degli oneri di sicurezza, così come specificato dall'Autorità di vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture con determinazione n. 3 del 05/03/08.

Resta fermo e confermato anche l'obbligo da parte degli operatori economici affidatari di elaborare il proprio documento di valutazione per gli oneri di sicurezza e di provvedere all'attuazione delle misure necessarie per eliminare o ridurre al minimo i rischi afferenti all'esercizio dell'attività svolta.

La durata dell'appalto prevista è stimata in due anni solari (24 mesi).

L'appalto dovrà essere effettuato nel rispetto delle norme vigenti ed in coerenza con le indicazioni dell'Amministrazione comunale, rappresentata, nel rispetto delle rispettive attribuzioni, del Dirigente competente, del Conservatore di Palazzo Chigi, del Responsabile unico del procedimento e del Direttore – responsabile dell'esecuzione del relativo contratto.

Per le modalità, dettagliate, di ogni singolo servizio si rimanda al Capitolato Speciale Descrittivo e Prestazionale che forma parte integrante e sostanziale alla presente relazione.

Unitamente alla presente si allega:

- Planimetrie Palazzo Chigi;
- Quadro Economico;
- Capitolato Speciale Descrittivo e Prestazionale;
- DUVRI.

Ariccia, 20/07/2020

Il Dirigente Area I  
Dott. Claudio Fortini

Servizio Palazzo Chigi

Sig. Giuseppe Vitelli