

CAPITOLATO TECNICO

**PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO TRIENNALE DEL SERVIZIO DI
PULIZIA E SANIFICAZIONE, DISINFESTAZIONE E DERATTIZZAZIONE DEGLI
IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA CASSA ITALIANA DI PREVIDENZA ED
ASSISTENZA DEI GEOMETRI LIBERI PROFESSIONISTI**

LOTTO 1 - CODICE IDENTIFICATIVO GARA (C.I.G.) 9092094951

LOTTO 2 - CODICE IDENTIFICATIVO GARA (C.I.G.) 90921149D2

LOTTO 3 - CODICE IDENTIFICATIVO GARA (C.I.G.) 90921263BB

LOTTO 4 - CODICE IDENTIFICATIVO GARA (C.I.G.) 90921420F0

LOTTO 5 - CODICE IDENTIFICATIVO GARA (C.I.G.) 909215292E

LOTTO 6 - CODICE IDENTIFICATIVO GARA (C.I.G.) 9092203346

LOTTO 7 - CODICE IDENTIFICATIVO GARA (C.I.G.) 90922119DE

LOTTO 8 - CODICE IDENTIFICATIVO GARA (C.I.G.) 9092215D2A

Sommario

1. DEFINIZIONE DEL SERVIZIO	3
1.1 Oggetto dell'appalto	3
1.2 Durata del contratto	3
2. SERVIZIO DI PULIZIA	4
2.1 Articolazione del Servizio	5
2.2 Lotti	7
2.3 Criteri Ambientali Minimi e prodotti	13
2.4 Materiali d'uso e attrezzature	14
2.5 Sanificazioni straordinarie	14
3. PRESA IN CONSEGNA	15
4. AUMENTO E DIMINUIZIONE DELLE SUPERFICI	16
5. CONTROLLI	16
6. PENALI	17
7. OBBLIGHI DELLA SOCIETÀ CONCERNENTI IL PERSONALE ADDETTO AL SERVIZIO 18	
8. OSSERVANZA DELLE NORME CONTENUTE NEL TESTO UNICO SULLA SICUREZZA	19
9. OBBLIGHI DEL PERSONALE DIPENDENTE DELLA SOCIETÀ	20
10. REPORTISTICA	21

1. DEFINIZIONE DEL SERVIZIO

1.1 Oggetto dell'appalto

L'appalto regolato dal presente Capitolato ha ad oggetto lo svolgimento e la gestione delle attività di pulizia e sanificazione a ridotto impatto ambientale, di disinfestazione e di derattizzazione da espletare presso gli immobili di proprietà della Cassa Italiana di Previdenza ed Assistenza dei Geometri Liberi Professionisti.

Il presente documento descrive le prescrizioni minime che la Società deve rispettare nel corso dello svolgimento delle attività oggetto della presente gara. L'organizzazione del Servizio deve essere di natura dinamica e rispondere alle esigenze organizzative della Cassa che, a proprio insindacabile giudizio, potrà, nel corso dell'esecuzione dell'appalto, variare la destinazione d'uso dei singoli locali e/o di interi stabili, anche aumentando o diminuendo le superfici, alle stesse condizioni del contratto principale. In corrispondenza di eventuali variazioni di superfici si procederà proporzionalmente ad un aumento oppure ad una diminuzione del canone offerto in sede di gara. Il prezzo di riferimento per le variazioni di superfici in aumento o in diminuzione sarà quello offerto dall'impresa e risultante dalla gara. Qualora nel corso del triennio la Cassa dovesse vendere uno o più immobili, il Servizio oggetto dell'affidamento verrà interrotto.

La Società deve rapportarsi con il *Building Manager* dello stabile presso il quale svolge il proprio Servizio. Ciascun *Building Manager*, a sua volta, riferirà alla Cassa nella persona del Responsabile Unico del Procedimento (di seguito, "RUP"), fornendo costante informazione sull'andamento del Servizio e su tutti i suoi aspetti gestionali ed impiantistici, secondo le modalità di monitoraggio previste dal presente Capitolato o con modalità di volta in volta concordate.

1.2 Durata del contratto

Il contratto avrà la durata di 3 anni (36 mesi) a decorrere dalla data di stipula dello stesso con il soggetto aggiudicatario, salvo eventuale differimento del termine disposto dalla Cassa per ragioni di opportunità. Ove necessario, troverà applicazione l'art. 196, c. 11, del CODICE, per cui la durata del contratto potrà essere prorogata per il tempo strettamente necessario alla conclusione delle procedure poste in essere per l'individuazione del nuovo contraente. In tal caso la Società è tenuta all'esecuzione delle prestazioni previste nel contratto agli stessi prezzi, patti e condizioni o a prezzi, patti e condizioni più favorevoli per

la Cassa.

La Cassa si riserva la facoltà di dare avvio all'esecuzione del contratto, nel rispetto dell'art. 32, c. 13, del CODICE.

2. SERVIZIO DI PULIZIA

Il Servizio consiste nella pulizia giornaliera e periodica dei locali e degli arredi da effettuarsi secondo le disposizioni di seguito riportate per ciascun lotto in cui si suddivide il presente appalto, nel rispetto degli accordi sindacali nazionali relativi al personale dipendente delle imprese di pulizia e multiservizi, e in conformità alle normative vigenti nazionali e comunitarie sull'utilizzo di attrezzature, macchinari e materiali.

In particolare la Società ha l'obbligo di nominare, all'avvio del Servizio, un supervisore responsabile, il quale presenta il piano dettagliato degli interventi recante l'organizzazione specifica del Servizio. Il piano dettagliato degli interventi riporta il dettaglio delle attività da erogare con le frequenze degli interventi continuativi e di quelli periodici (intese come indicazione specifica dei giorni e degli orari in cui si prevede l'esecuzione delle singole attività), l'elenco del personale individuato dedicato a tali attività con l'indicazione del numero di ore previsto, la tipologia di macchinari che si intende utilizzare, l'elenco dei prodotti adoperati per la pulizia, *etc.*

Alla Società è richiesto altresì di provvedere alla tenuta di appositi registri al fine di consegnare al *Building Manager* i *report* di cui al paragrafo 10 del presente Capitolato.

Tutte le attività devono essere effettuate accuratamente e a regola d'arte, con l'impiego di mezzi e materiali idonei in modo da non danneggiare i pavimenti, le vernici, gli arredi e quant'altro presente negli ambienti oggetto degli interventi.

Per lo svolgimento delle attività di pulizia, la Società è obbligata a utilizzare personale qualificato munito di attrezzature e materiali che garantiscano, per ogni tipologia di intervento, la corretta esecuzione e qualità del Servizio, nonché le migliori condizioni di igiene. L'utilizzo dei prodotti deve rispettare le prescrizioni e le normative vigenti in ambito nazionale e comunitario. Pertanto i prodotti chimici impiegati devono rispettare le norme relative alla "biodegradabilità", alla "tossicità", alla "infiammabilità", ai "dosaggi", alle "avvertenze di pericolosità" e alle "modalità d'uso". I prodotti utilizzati devono, inoltre, essere privi di formaldeide, nichel, cromo, cobalto, neomicina e etilendiammina. In nessun caso possono essere utilizzati prodotti classificati come pericolosi per l'ambiente e dannosi per la salute secondo il d.lgs. n. 65/2003 recante l'"Attuazione delle direttive 1999/45/CE e 2001/60/CE relative alla classificazione, all'imballaggio e all'etichettatura dei preparati pericolosi". I prodotti utilizzati per l'igiene quali i detersivi

multiuso destinati alla pulizia di ambienti interni, i detergenti per finestre e i detergenti per servizi sanitari, devono essere conformi a quanto riportato nel paragrafo 2.3 del presente Capitolato.

2.1 Articolazione del Servizio

Il Servizio di pulizia ordinaria continuativa comprende le attività di seguito indicate, quali:

- la pulizia dei pavimenti, da intendersi comprensiva di superfici quali scale, pianerottoli, ascensori e, in generale, di tutte le superfici calpestabili; la spazzatura a umido delle pavimentazioni non tessili deve essere effettuata con apparecchiature apposite;
- la pulizia delle pavimentazioni tessili, dei tappeti e degli zerbini, la quale deve essere effettuata mediante battitura e aspirazione elettromeccanica ad acqua o a filtri speciali che evitino la fuoriuscita di residui di polvere;
- l'eventuale lavatura e protezione di pavimentazioni di tipo linoleum e in legno, da realizzare con tecniche e prodotti specifici alla loro natura;
- la lavatura e disinfezione degli apparecchi igienico-sanitari, se presenti, da effettuare con specifico prodotto germicida e deodorante; la pulizia dei servizi igienici, se presenti, da eseguire utilizzando panni, spugne e secchi di colore diverso secondo le specifiche zone, al fine di evitare il diffondersi di contaminazioni batteriche, La vaporizzazione deve essere effettuata ad almeno 100 gradi; la lavatura a fondo di tutti i rivestimenti in piastrelle dei servizi igienico-sanitari deve essere realizzata con prodotti igienizzanti e deodoranti;
- la pulizia dei locali con centrale termica e altri impianti, che deve essere eseguita con mezzi e strumentazioni idonee;
- lo svuotamento dei cestini, il quale consiste, oltre che nello svuotamento dei cestini per la carta, anche nella raccolta differenziata della carta stessa, previa separazione dall'altro materiale di rifiuto e deposito negli appositi contenitori;
- la sanificazione dei punti di raccolta dei rifiuti, che deve essere eseguita lavando con getto d'acqua calda o di vapore e mediante irrorazione con opportuno sanificante.

Il Servizio, inoltre, comprende anche l'esecuzione di tutte le operazioni di bonifica necessarie per evitare la presenza di ratti, insetti e batteri che possano pregiudicare l'agibilità e il decoro degli immobili.

La derattizzazione deve essere eseguita con le tecniche più idonee ed efficaci per evitare la proliferazione della popolazione murina e per prevenire le infestazioni. A tale scopo la Società dovrà predisporre una rete di erogatori fissi di esche rodenticida, collocate all'interno di specifici contenitori, in alcune aree

interne ritenute particolarmente sensibili e/o nei siti a rischio individuati all'esterno degli immobili, intorno agli edifici, nelle aree di parcheggio e di percorso pedonale, nei piani seminterrati, nei locali dei vani motori degli ascensori/montacarichi e nei punti esterni di raccolta dei rifiuti. Gli erogatori fissi di esche rodenticida, concessi in comodato d'uso, devono essere collocati in luoghi preventivamente individuati in accordo con il *Building Manager* dello stabile in modo che non siano visibili ai fruitori dell'immobile. Le carcasse di topi devono essere smaltite a norma di legge e avviate a termodistruzione. Il Servizio di disinfestazione contro blatte e il Servizio di disinfestazione adulticida e antilarvale contro altri agenti infestanti, quali mosche e zanzare, prevede l'intervento di irrorazioni delle parti esterne e l'aereosolizzazione delle parti interne, da eseguirsi secondo quanto previsto dalle ordinanze emanate nel comune dove ha sede l'immobile. Tali ordinanze devono essere rispettate anche per gli interventi di derattizzazione.

Per lo svolgimento del Servizio di bonifica, si precisa che tutti i prodotti utilizzati dagli operatori devono essere registrati e autorizzati dal Ministero della Salute e devono essere accompagnati dalla scheda di sicurezza che ne descriva le modalità di utilizzo e i possibili danni alla salute (livelli di eco-tossicità).

La Società deve rispettare le modalità di stoccaggio e di utilizzo previste nelle schede tecniche di sicurezza allegate ai prodotti e deve definire e attuare un piano di prevenzione e controllo delle eventuali emergenze. I *Building Manager* possono far sospendere l'irrorazione di una determinata sostanza e farla sostituire con altre. Possono, inoltre, in ogni momento, prelevare campioni delle sostanze impiegate e farle analizzare a spese della Società.

Una volta affidato il Servizio di bonifica, la Società deve fornire un apposito calendario degli interventi. Nel corso dello svolgimento del contratto, la Società, con almeno sette giorni di preavviso, deve comunicare al *Building Manager* del relativo stabile il trattamento che si prevede di effettuare.

Con riferimento al servizio di pulizia, l'impresa, considerata la situazione epidemiologica legata all'emergenza sanitaria Covid-19, si impegna ad utilizzare per le procedure di pulizia delle superfici esclusivamente prodotti detergenti con le seguenti caratteristiche: alcol etilico al 70% V/V, perossido di idrogeno allo 0,5%, ipoclorito di sodio allo 0,1%, cloro attivo per almeno 1 minuto. Le attività di pulizia devono essere svolte da personale che indossa DPI (filtrante respiratorio FFP2 o almeno di tipo chirurgico) e guanti monouso.

Pertanto, per tutta la durata dell'emergenza epidemiologica, l'esecuzione dell'oggetto del presente affidamento deve essere in linea con le indicazioni dei seguenti documenti:

- Rapporto ISS COVID-19 n. 5/2020 Rev. 2 - *Indicazioni ad interim per la prevenzione e gestione degli ambienti indoor in relazione alla trasmissione dell'infezione da virus SARS-CoV-2*, del Gruppo di Lavoro

ISS Ambiente e Qualità dell'Aria Indoor, versione del 25 maggio 2020 e del relativo aggiornamento recato dal Rapporto ISS COVID-19 n. 11/2021 - *Indicazioni ad interim per la prevenzione e gestione degli ambienti indoor in relazione alla trasmissione dell'infezione da virus SARS-CoV-2. Aggiornamento del Rapporto ISS COVID-19 n. 5/2020 Rev. 2*, versione del 18 aprile 2021;

- Rapporto ISS COVID-19 n. 25/2020 - *Raccomandazioni ad interim sulla sanificazione di strutture non sanitarie nell'attuale emergenza COVID-19: superfici, ambienti interni e abbigliamento* del 15 maggio 2020 e del relativo aggiornamento recato dal Rapporto ISS COVID-19 n. 12/2021 - *Raccomandazioni ad interim sulla sanificazione di strutture non sanitarie nell'attuale emergenza COVID-19: ambienti/superfici. Aggiornamento del Rapporto ISS COVID-19 n. 25/2020* del 20 maggio 2021;
- Rapporto ISS COVID-19 n. 19/2020 - *Raccomandazioni ad interim sui disinfettanti nell'attuale emergenza COVID-19: presidi medico-chirurgici e biocidi*, del Gruppo di lavoro ISS Biocidi COVID-19, versione del 13 luglio 2020;
- Circolare n. 5443 del 22/02/2020 del Ministero della Salute – Direzione Generale della prevenzione sanitaria – Ufficio 5 prevenzione delle malattie trasmissibili e profilassi internazionale;
- D.M. 7 luglio 1997, n. 274 - Regolamento di attuazione degli articoli 1 e 4 della legge 25 gennaio 1994, n. 82, per la disciplina delle attività di pulizia, di disinfezione, di disinfestazione, di derattizzazione e di sanificazione;
- Protocollo condiviso di aggiornamento delle misure per il contrasto e il contenimento della diffusione del virus SARS-CoV-2/COVID-19 negli ambienti di lavoro” sottoscritto in data 6 aprile 2021 tra il Ministro del lavoro e delle politiche sociali, il Ministro della Salute, il Ministro dello sviluppo economico, il Commissario Straordinario per l'emergenza Covid e le Parti Sociali.

Nello svolgimento delle attività oggetto del servizio l'impresa dovrà attenersi a quanto definito dalla normativa vigente; è inoltre compito dell'impresa verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale.

2.2 Lotti

In aggiunta a quanto sopra esposto, si indicano di seguito le attività da realizzare per ogni singolo lotto:

- **LOTTO 1 – BARI, via Amendola, 122**

Per tale lotto si richiede l'esecuzione del Servizio di deblattizzazione da effettuare in tutte le aree esterne e interne dell'immobile, mediante pompe a pressione di precisione che nebulizzano soluzioni insetticide tali da ottenere un effetto letale e abbattente.

Si richiedono n. 6 trattamenti annuali con l'utilizzo di n. 20 postazioni di esche ecologiche collanti e normali trattamenti con disinfettanti e prodotti a base di gel.

Ogni intervento di disinfestazione deve essere condotto in modo che le sostanze impiegate non costituiscano pericolo in termini di residui. Devono pertanto essere impiegate attrezzature in cui l'erogazione dell'insetticida sia sempre controllabile in termini di direzione e quantità.

Si richiede, inoltre, un servizio di derattizzazione sia lungo tutto il perimetro dell'immobile, al fine di creare una barriera efficace contro eventuali immigrazioni di colonie murine esterne, sia all'interno dell'immobile.

Nell'espletamento del servizio di derattizzazione, devono essere realizzati n. 12 trattamenti annuali a cadenza mensile con l'ausilio di n. 30 postazioni erogatrici di esche chimiche anticoagulanti e n. 20 postazioni erogatrici di esche virtuali.

Le parti comuni oggetto del Servizio richiesto (piano terra, primo piano interrato e secondo piano interrato dell'autosilo) si estendono per un totale di 1.800 m².

➤ **LOTTO 2 – BOLOGNA, viale Barozzi, 8**

Per tale lotto si richiede l'esecuzione del Servizio di pulizia delle parti comuni dell'immobile sito in Bologna, viale Barozzi, 8, così come di seguito indicato, per un totale di 90 ore annue:

- n. 12 interventi annuali con cadenza mensile per la pulizia manuale di rampe, pianerottoli e androne di ingresso mediante spazzatura e deragnatura dell'androne e del vano scale;
- n. 6 interventi annuali con cadenza bimestrale di pulizia manuale dei boccacci e della guaina impermeabile di copertura dei locali del piano terra, mediante spazzatura e pulizia delle griglie poste a protezione dei pluviali incassati;
- n. 2 interventi annuali con cadenza semestrale di pulizia e lavaggio della porta di ingresso e delle vetrate laterali, della finestra del pianerottolo e della porta e della vetrata che affacciano sul lastrico solare;
- n. 4 interventi annuali con cadenza trimestrale di pulizia manuale del pavimento dell'autorimessa mediante spazzatura e deragnatura.

Le parti comuni oggetto del Servizio richiesto (autorimessa, scale, pianerottoli e androne) si estendono per un totale di 1.100 m².

➤ **LOTTO 3 – BRESCIA, via della Valle, 42**

Per tale lotto si richiede l'esecuzione del Servizio di pulizia delle parti comuni dell'immobile sito in Brescia, via della Valle, 42, per un totale di 320 ore annue, così come di seguito indicate:

- spazzatura e lavatura dei passaggi comuni interni al piano interrato con pavimento in gres porcellanato, una volta a settimana;
- spazzatura e lavatura dei passaggi comuni interni dal piano rialzato al piano quarto con pavimento in marmo di botticino, una volta a settimana;
- spazzatura e lavatura del vano scala comune interno dal piano interrato al piano quarto con pavimento in marmo di Botticino, una volta a settimana;
- spazzatura dei posti macchina esterni con pavimento in asfalto, una volta ogni quindici giorni;
- spazzatura del cortile in asfalto, una volta ogni quindici giorni;
- lavatura di n. 2 bussole e porte di ingresso principali a vetri, una volta al mese;
- lavatura di n. 1 finestra vano scala a tutta altezza, una volta al mese;
- lavatura di n. 1 servizio igienico con antibagno comune al piano interrato, una volta a settimana;
- spazzatura di n. 1 tappeto dell'ingresso principale, una volta a settimana.

Le parti comuni oggetto del Servizio richiesto si estendono per un totale di 775,9 m².

Ad integrazione del servizio di pulizia, si richiede la gestione della raccolta differenziata con trasporto di due bidoni del vetro e di due bidoni della carta (i quali devono essere sottoposti a periodica sanificazione) sulla pubblica via e ritiro degli stessi dopo il passaggio della nettezza urbana.

Si richiede, inoltre, un Servizio di disinfestazione, deblattizzazione e derattizzazione da eseguire n. 3 volte all'anno nei passaggi comuni con pavimento in gres porcellanato (in ottimo stato) e nel cortile in asfalto.

Le parti comuni oggetto del Servizio richiesto si estendono per un totale di 244 m².

➤ **LOTTO 4 – MILANO, via Negri, 8/10**

Per tale lotto si richiede l'esecuzione del Servizio di pulizia delle parti comuni dell'immobile sito in Milano, via Negri 8/10, per un totale di 1.300 ore annue, così come di seguito indicato:

- scopatura del marciapiede esterno di competenza dell'immobile con cadenza giornaliera;
- scopatura e lavaggio della pavimentazione dell'atrio di ingresso, del piano terra e del primo piano con cadenza giornaliera;
- spolveratura della bacheca, delle caselle postali e dei citofoni interni ed esterni con cadenza giornaliera;
- pulizia completa dei vani ascensori, degli specchi, degli zerbini e delle pulsantiere con cadenza giornaliera;

- pulizia del portone d'ingresso con cadenza giornaliera;
- smacchiatura delle vetrate e delle porte dell'atrio di ingresso con cadenza giornaliera;
- controllo e deragnatura delle pareti dell'atrio di ingresso con cadenza giornaliera;
- battitura e aspiratura degli zerbini con cadenza giornaliera;
- scopatura giornaliera dell'area di raccolta dei rifiuti;
- scopatura e lavaggio della zoccolatura dei gradini delle scale, tutti i lunedì;
- scopatura e lavaggio completo dei gradini e dei pianerottoli ogni primo lunedì del mese;
- deragnatura dei muri e delle pareti delle scale ogni primo venerdì del mese;
- lavaggio dei vetri dell'atrio e delle scale, ove accessibili, ogni primo lunedì del mese;
- controllo e battitura degli zerbini ai piani, tutti i martedì;
- pulizia periodica dei cassonetti per carta e vetro, tutti i martedì;
- scopatura del corridoio delle cantine, ogni primo martedì del mese;
- spolveratura dei corrimano e delle ringhiere delle scale, tutti i mercoledì;
- lavaggio delle ringhiere delle scale, ogni primo mercoledì del mese;
- lavaggio delle vetrate dell'atrio di ingresso, tutti i giovedì;
- lavaggio completo delle vetrate e dei sopraluce, ogni primo giovedì del mese;
- pulizia completa delle porte degli ascensori ai piani, tutti i venerdì;
- scopatura e lavaggio delle aree di raccolta esterne, tutti i venerdì;
- spolveratura delle plafoniere e delle luci delle scale, a aprile e a ottobre.

Ad integrazione del Servizio di pulizia, con frequenza bisettimanale, si richiede un Servizio di posizionamento dei contenitori dei rifiuti all'esterno dell'immobile con ritiro degli stessi dopo il passaggio dell'AMSA.

Per tale lotto si richiede, inoltre, l'esecuzione del Servizio di derattizzazione, disinfestazione e deblattizzazione da effettuare in tutte le aree esterne ed interne dell'immobile, con n. 4 interventi all'anno da realizzare con cadenza trimestrale.

Gli interventi di disinfestazione generale da blatte, scarafaggi, formiche e insetti striscianti devono essere eseguiti presso corridoi, cantine, locali pattumiere e cortili di competenze, tombini e pozzetti, locali tecnici, locali comuni e perimetro condominiale esterno. Tali interventi di disinfestazione possono essere realizzati mediante diverse tecniche che consistono nella nebulizzazione di un prodotto insetticida a bassa tossicità e ad elevato potere snidante e abbattente, nell'utilizzo di gel negli ambienti in cui non sia possibile procedere alla nebulizzazione, e nell'uso di trappole collanti da posizionare in punti ritenuti a rischio e concordati con il *Building Manager*.

Gli interventi di derattizzazione con posizionamento, segnalazione e successivi controlli e ripristini, su necessità, di esche topicide, devono essere eseguiti n. 4 volte all'anno, con frequenza trimestrale, presso corridoi, cantine, locali comuni, locali tecnici e cavedi dell'immobile. Per il monitoraggio antimurina, è necessario il posizionamento di erogatori di esche rodenticida da installare nelle aree a rischio.

Le parti comuni oggetto del Servizio richiesto si estendono per un totale di 1.000 m².

➤ **LOTTO 5 – PADOVA, Galleria Spagna, 28**

Per tale lotto si richiede l'esecuzione del Servizio di pulizia delle parti comuni dell'immobile sito in Padova, Galleria Spagna, 28, per un totale di 100 ore annue, così come di seguito indicato:

- pulizia delle pareti e dei pavimenti della zona di ingresso del piano terra antistante gli ascensori, due volte a settimana, di lunedì e giovedì;
- pulizia e lavaggio delle vetrate del portone di ingresso e dell'uscita di sicurezza al piano terra, due volte a settimana, di lunedì e giovedì;
- pulizia delle porte tagliafuoco di ogni piano situate tra gli sbarchi degli ascensori e il vano scala, due volte a settimana, di lunedì e giovedì;
- pulizia e lavaggio delle cabine ascensori, con sbattimento e aspirazione degli zerbini, due volte a settimana, di lunedì e giovedì;
- pulizia e eliminazione di eventuali ragnatele e della polvere delle zone di sbarco degli ascensori ad ogni piano del complesso, compresi i corridoi di collegamento alle unità immobiliari, due volte a settimana, di lunedì e giovedì;
- eliminazione di eventuali formazioni di ragnatele dalle parti comuni, due volte a settimana, di lunedì e giovedì;
- pulizia e lavaggio dei vetri del vano scala, ogni tre mesi;
- pulizia e spolvero dei corpi illuminanti esistenti all'ingresso dei singoli piani e negli sbarchi degli ascensori, ogni tre mesi;
- spolveratura degli apparecchi telefonici, ogni tre mesi.

Le parti comuni oggetto del Servizio richiesto si estendono per un totale di 420 m².

Si richiede, una volta al mese, un Servizio di pulizia della terrazza di copertura di 250 m², con pavimentazione in quadrotti di ghiaio lavato.

➤ **LOTTO 6 – PIACENZA, via XX Settembre/angolo via Frasi**

Per tale lotto si richiede l'esecuzione del Servizio di pulizia delle parti comuni dell'immobile sito in PIACENZA, via XX Settembre/angolo via Frasi, per un totale di 156 ore annue, così come di seguito indicato:

- spazzatura e lavaggio dell'androne delle scale, due volte a settimana;
- pulizia ad umido del portone di ingresso, due volte a settimana;
- pulizia dei vetri delle scale, due volte a settimana;
- spolveratura ad umido dei corrimano, due volte a settimana;
- pulizia interna della cabina degli ascensori, due volte a settimana;
- pulizia degli specchi della cabina degli ascensori, due volte a settimana;
- asportazione di eventuali ragnatele da soffitti e pareti, due volte a settimana.

Le parti comuni oggetto del Servizio richiesto si estendono per un totale di 107 m².

➤ **LOTTO 7 – ROMA, via di Santa Costanza, 13, e Corso Trieste, 192**

Per tale lotto si richiede l'esecuzione del Servizio di disinfestazione e di derattizzazione, da effettuare presso gli immobili siti in Roma, in via di Santa Costanza, 13, e Corso Trieste, 192.

Devono essere eseguiti n. 10 interventi, con cadenza mensile, dal mese di febbraio al mese di novembre.

Nello stabile di Corso Trieste, 192, i trattamenti devono essere eseguiti nel cortile esterno, nel locale pompe antincendio e nel locale cantina. Le parti comuni oggetto del Servizio richiesto si estendono per un totale di 60 m².

Nello stabile di via Santa Costanza, 13, i trattamenti devono essere eseguiti nel cortile esterno, nel locale antistante il vano caldaia e nel magazzino. Le parti comuni oggetto del Servizio richiesto si estendono per un totale di 50 m².

➤ **LOTTO 8 – UDINE, via Grazzano, 5**

Per tale lotto si richiede l'esecuzione del Servizio di pulizia delle parti comuni dell'immobile sito in Udine, via Grazzano, 5, per un totale di 120 ore annue, così come di seguito indicato:

- lavaggio dei pavimenti, dei pianerottoli, dei gradini e dei battiscopa, una volta a settimana;
- lavaggio delle pareti in legno dell'ingresso, una volta a settimana;
- pulizia delle porte di ingresso e del portone in ferro battuto, una volta a settimana;

- pulizia del ripostiglio e del terrazzo all'ultimo piano, una volta a settimana.
- lavaggio dei contorni porta degli appartamenti, una volta a settimana;
- lavaggio dell'ascensore e delle porte ai piani, una volta a settimana.

Le parti comuni oggetto del Servizio richiesto si estendono per un totale di 74 m².

2.3 Criteri Ambientali Minimi e prodotti

La Società, nell'utilizzo dei prodotti detergenti multiuso destinati alla pulizia ordinaria di ambienti interni e dei prodotti detergenti per finestre e per servizi sanitari, è tenuta a rispettare quanto individuato nel d.m. del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 29 gennaio 2021, recante i *“Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di pulizia e sanificazione di edifici e ambienti ad uso civile, sanitario e per i prodotti detergenti”* e nei relativi allegati nei quali sono individuate le specifiche tecniche dei criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di pulizia di edifici ed altri ambienti ad uso civile, dei criteri ambientali minimi dei detergenti per le pulizie ordinarie delle superfici nonché i criteri ambientali minimi dei detergenti per le pulizie periodiche e straordinarie di superfici.

Pertanto, così come previsto all'art. 13.2 del Disciplinare, ogni Società partecipante deve presentare, in sede di gara, la lista dei prodotti detergenti, dei prodotti superconcentrati e dei disinfettanti per usi specifici che intende utilizzare durante l'esecuzione del Servizio, indicando il produttore, il nome commerciale, l'eventuale possesso dell'etichetta ambientale *Ecolabel* Europeo o di altre etichette ambientali ISO di tipo I (norma ISO 14024) i cui requisiti siano conformi ai richiamati criteri ambientali minimi (CAM). Inoltre, tutti i prodotti devono essere corredati delle relative schede tecniche e di sicurezza, presentate dalla Società in sede di offerta tecnica, di cui deve essere trasmessa copia al *Building Manager* di ogni immobile, all'avvio del Servizio.

La Società deve garantire il minor consumo di prodotti chimici in tutti le fasi che ne comportino l'utilizzo, nel rispetto delle specifiche schede tecniche. Durante l'esecuzione del Servizio devono essere rese disponibili procedure e istruzioni che garantiscano il corretto uso e funzionamento di tali prodotti per tutta la durata dell'appalto. I prodotti che necessitano di diluizione devono essere preparati all'inizio di ogni turno, utilizzando delle modalità che riducano al minimo la possibilità di errore da parte dell'operatore.

2.4 Materiali d'uso e attrezzature

La Società, nell'espletamento del Servizio, deve utilizzare prodotti e impiegare attrezzature e macchine di cui dispone. L'impiego delle attrezzature e dei macchinari, la loro scelta e le loro caratteristiche tecniche devono essere adeguati al lavoro da svolgere, perfettamente compatibili con l'uso dei locali, non devono essere rumorosi e devono essere tecnicamente efficienti e mantenuti in perfetto stato.

Tutte le macchine e i componenti di sicurezza nonché le attrezzature impiegate nell'espletamento del Servizio devono essere conformi alla normativa vigente.

La Società è responsabile della custodia dei macchinari, delle attrezzature tecniche, e dei prodotti utilizzati: pertanto la Cassa non assume alcuna responsabilità per eventuali danni causati dall'impiego delle attrezzature e dei prodotti.

Il collegamento di ogni macchina funzionante elettricamente deve obbligatoriamente avvenire con dispositivi tali da assicurare una perfetta messa a terra, in osservanza delle norme in materia di sicurezza elettrica.

Tutte le macchine e le attrezzature impiegate per il servizio di pulizia e di igiene ambientale devono: essere tecnicamente efficienti, pulite e in perfetto stato di sicurezza; essere dotate di tutti gli accorgimenti e gli accessori atti a proteggere e a salvaguardare l'operatore e i terzi da eventuali infortuni; essere dotate, per quanto riguarda eventuali macchine che puliscono in aspirazione (aspirapolvere, batti-moquette, spazzatrici industriali), di adeguato filtraggio idoneo a trattenere il PM10 (*"Particulate Matter $\leq 10 \mu m$ "*) ed essere soggette a periodica sostituzione dei filtri; essere dotate di targhette o adesivi indicanti il nominativo o il contrassegno della Società.

Eventuali variazioni di apparecchiature o di attrezzature o di quant'altro necessario per l'espletamento del Servizio, rispetto a quanto contrattualmente definito, devono essere sempre preventivamente approvate dal *Building Manager* dell'immobile. Tutti i prodotti chimici utilizzati dalla Società nell'espletamento del Servizio, devono essere rispondenti alle normative vigenti per quanto riguarda etichettatura, dosaggi, pericolosità e biodegradabilità e relative modalità d'uso.

2.5 Sanificazioni straordinarie

In conseguenza della pandemia da Covid-19, l'affidamento del servizio di pulizia presso ogni immobile include l'esecuzione di interventi a carattere occasionale, in ragione dell'ingresso presso l'immobile di persone che siano risultate positive al virus Covid-19, da eseguirsi mediante nebulizzazione di prodotti

disinfettanti a norma di legge (a base di perossido di idrogeno) in grado di garantire la decontaminazione e la disinfezione degli ambienti.

Gli interventi devono essere attivati dai *building manager* ed eseguiti tempestivamente, salvo casi eccezionali, entro le 24 ore dalla chiamata.

A causa della possibile sopravvivenza del virus nell'ambiente per diverso tempo, i luoghi e le aree potenzialmente contaminati da SARS-CoV-2 devono inoltre essere sottoposti a completa pulizia con acqua e detersivi comuni prima di essere nuovamente utilizzati. Per la decontaminazione, si richiede l'uso di ipoclorito di sodio 0,1% dopo la pulizia. Per le superfici che possono essere danneggiate dall'ipoclorito di sodio, occorre utilizzare etanolo al 70% dopo la pulizia con un detersivo neutro. Durante le operazioni di pulizia con prodotti chimici, occorre assicurare la ventilazione degli ambienti. Tutte le operazioni di sanificazione straordinaria devono essere condotte da personale che indossa DPI (filtrante respiratorio FFP2 o FFP3, protezione facciale, guanti monouso, camice monouso impermeabile a maniche lunghe); il personale deve seguire le misure indicate per la rimozione in sicurezza dei DPI (svestizione). Dopo l'uso, i DPI monouso vanno smaltiti come materiale potenzialmente infetto.

3. PRESA IN CONSEGNA

Antecedente all'avvio del Servizio, il *Building Manager* consegna alla Società l'immobile nel quale deve essere espletato il Servizio affidato.

Di tale consegna viene redatto apposito verbale, in doppio originale, sottoscritto dalla Società e controfirmato per accettazione dal *Building Manager*. Il verbale è costituito da quattro sezioni:

- attestazione della presa visione dell'immobile e presa in consegna dei luoghi oggetto del Capitolato, con indicazione di eventuali locali concessi in uso dalla Cassa per lo svolgimento delle attività necessarie all'espletamento del Servizio;
- indicazione dei corrispettivi delle attività;
- data di inizio delle attività secondo le indicazioni della Cassa;
- calendario lavorativo.

La Società, controfirmando per accettazione il verbale di consegna, si impegna formalmente a curare e a garantire il buono stato di conservazione sia degli impianti sia degli eventuali locali concessi in uso.

Qualunque successiva variazione relativa ai contenuti del verbale di consegna deve essere sempre formalizzata e controfirmata dalle parti.

4. AUMENTO E DIMINUZIONE DELLE SUPERFICI

Durante il periodo di validità del Contratto, la Cassa, nella persona del RUP, in relazione agli immobili oggetto del presente appalto, ha la facoltà di modificare l'ubicazione e/o le attività rispetto allo stato esistente all'atto della presa in consegna di cui al precedente paragrafo.

Le eventuali variazioni saranno comunicate alla Società con un preavviso di almeno dieci giorni rispetto alla data di attuazione delle stesse e formalizzate mediante l'aggiornamento del verbale di consegna.

Il valore e il corrispettivo del Servizio potrà, altresì, essere soggetto a variazioni sia in aumento che in diminuzione in ragione della modifica delle attività ricomprese nel Servizio stesso, su espressa richiesta della Cassa.

È inoltre facoltà della Cassa variare in aumento o in diminuzione il Servizio richiesto in ordine alla quantità delle prestazioni (numero delle unità e/o ore impiegate) per l'espletamento del Servizio; in tal caso l'importo delle prestazioni interessate subirà i conseguenti incrementi o decurtazioni proporzionali. La Società non può trarre argomento o ragione dalle variazioni suddette per recedere dal contratto o per chiedere indennizzi di qualsiasi specie o prezzi diversi da quelli offerti.

5. CONTROLLI

Il controllo delle attività svolte dalla Società sarà effettuato dai *Building Manager* di ciascun immobile attraverso il monitoraggio del livello di qualità del Servizio reso sulla base degli indicatori contenuti nella relazione tecnica di cui all'art. 13.2 del Disciplinare. I *Building Manager* potranno in ogni caso effettuare controlli a vista.

Le attività di controllo saranno svolte sia attraverso procedure interne, sia con verifiche in contraddittorio con la Società con cadenza almeno mensile. I *Building Manager* possono far eseguire in qualsiasi momento e senza alcun preavviso, in presenza del responsabile della Società, accertamenti e controlli sulle modalità operative, sulle attrezzature, sui risultati delle operazioni di pulizia e sanificazione e sui prodotti impiegati per le operazioni stesse.

Qualora la qualità rilevata a seguito dei suddetti controlli risulti insufficiente rispetto agli standard stabiliti, verranno applicate le penali di cui al paragrafo 6 del presente Capitolato. Tali penali verranno comminate anche in caso di mancata effettuazione delle attività previste ovvero nel caso in cui le stesse siano eseguite con modalità e tempi difformi rispetto a quelli concordati.

I *Building Manager* potranno prelevare, in qualsiasi momento, campioni dei prodotti per verificarne la corrispondenza alla qualità offerta in gara, l'atossicità e la rispondenza alle norme vigenti in materia,

nonché per accertare l'applicazione delle norme antinfortunistiche, ferma restando la responsabilità dell'impresa per quanto riguarda l'inosservanza delle medesime.

Tutti i controlli saranno verbalizzati e i risultati ritenuti negativi saranno inviati come contestazione formale alla Società.

6. PENALI

Qualora il *Building Manager* dell'immobile accertasse l'inidoneità di una qualunque attività svolta dalla Società, oppure rilevasse delle inadempienze agli obblighi contrattuali assunti, potrà richiedere alla Società di porre rimedio a tali inconvenienti, fissando un termine perentorio.

Qualora la Società non provvedesse, entro il termine stabilito, a eliminare le inadempienze rilevate, sarà facoltà del RUP, su istanza motivata del *Building Manager*, applicare le penali di importo compreso tra € 100,00 e € 2.000,00 per ciascuna infrazione contestata. In quest'ultimo caso il RUP redigerà un apposito verbale e alla Società verrà addebitata una penale commisurata alla gravità della inadempienza accertata.

La Società potrà formulare le sue osservazioni/deduzioni, con onere documentale della prova, entro otto giorni lavorativi dalla contestazione.

Resta fermo che le eventuali inadempienze, a qualunque causa dovute, dovranno essere limitate al tempo strettamente necessario per rimediare alle stesse. Ove le inadempienze oggetto delle suddette penalità si protraessero ingiustificatamente, il RUP, su istanza motivata del *Building Manager*, avrà la facoltà di adottare il provvedimento ritenuto a suo insindacabile giudizio più conveniente per rimediare alle suddette inadempienze, restando a carico della Società le spese e gli eventuali danni conseguenti, senza eccezione alcuna.

L'applicazione delle penali non solleva la Società dalle responsabilità civili e penali che la stessa si è assunta con la stipulazione del Contratto e che dovessero derivare da incuria della medesima Società. Dette penali saranno applicate separatamente e i corrispondenti importi potranno essere cumulati.

L'importo delle penali applicate dalla Cassa verrà detratto dal pagamento delle competenze della Società relative al periodo immediatamente successivo alla loro applicazione.

Per ogni giorno di ritardo sui tempi stabiliti per l'esecuzione delle attività prestate sarà applicata una penale di euro 100,00 (cento/00).

Per inosservanza dell'obbligo di comunicazione di eventuali denunce di infortunio, sarà imposta alla Società una penale di euro 1.000,00 (mille/00).

Per inosservanza di altri obblighi di comunicazione sarà imposta alla Società una penale di euro 500,00 (cinquecento/00).

Per ogni altra singola inadempienza rispetto a quanto previsto contrattualmente sarà applicata, in proporzione alla gravità e a insindacabile giudizio del RUP, una penale che potrà arrivare fino ad un massimo di euro 2.000,00 (duemila/00) per inadempienza.

Qualora le penali applicate superassero il 10% dell'importo complessivo previsto contrattualmente, il RUP potrà richiedere alla Società la risoluzione del Contratto stesso.

Ove, anche per cause di forza maggiore, non venissero erogate dalla Società parte delle prestazioni previste contrattualmente, accertata l'inadempienza in contraddittorio con il *Building Manager* dell'immobile e a prescindere dall'applicazione delle penali di cui sopra, verrà apportata una proporzionale riduzione dei compensi da corrispondere per il periodo di competenza.

7. OBBLIGHI DELLA SOCIETÀ CONCERNENTI IL PERSONALE ADDETTO AL SERVIZIO

La Società è obbligata ad applicare, nei confronti dei propri dipendenti occupati nelle attività contrattuali, condizioni normative, contrattuali e economiche non inferiori a quelle risultanti dai C.C.N.L. di riferimento e degli eventuali conseguenti accordi sindacali territoriali applicabili alla data di stipula del contratto alla categoria e nelle località di svolgimento delle attività (CCNL dei lavoratori di imprese di pulizia e servizi integrati/multiservizi), nonché le condizioni risultanti da successive modifiche ed integrazioni.

Tutto il personale adibito al Servizio deve essere alle dipendenze e sotto la diretta ed esclusiva direzione e responsabilità della Società. Entro trenta giorni dalla notifica di avvenuta aggiudicazione, la Società deve comunicare ai *Building Manager* l'elenco nominativo del personale che sarà adibito al servizio, con l'indicazione degli estremi del documento di riconoscimento (tipo di documento, autorità, numero e data di rilascio) e una fotocopia dello stesso, per ciascuna unità di personale. Tale elenco, con la relativa documentazione, deve essere aggiornato qualora subentrino altri lavoratori, anche per sostituzione temporanea di altro personale per servizio militare, malattia, infortunio, ferie e maternità, entro il giorno 15 del mese successivo a quello in cui le variazioni si sono verificate.

L'allontanamento del personale per trasferimento o per cessazione dal lavoro deve essere comunicato ai *Building Manager* entro cinque giorni lavorativi e, parimenti, entro tale termine, devono essere comunicati anche i nuovi assunti. La Società deve provvedere a che il personale adibito sia sottoposto agli

accertamenti medici e alle vaccinazioni di legge secondo la normativa di legge e, a richiesta, deve esibire ai *Building Manager* il giudizio di idoneità lavorativa. La Società deve esibire ad ogni richiesta dei *Building Manager* il libro matricola, il libro paga e il registro infortuni previsto dalle vigenti norme.

La Società deve dotare il personale di indumenti appositi e di mezzi di protezione atti a garantire la massima sicurezza in relazione ai lavori svolti e deve adottare tutti i procedimenti e le cautele volte a assicurare l'incolumità sia delle persone addette che dei terzi.

La Società deve comunicare ai *Building Manager*, prima dell'inizio del servizio, i nominativi dei soggetti responsabili in materia di prevenzione e protezione. La Società deve garantire una presenza costante delle unità numeriche lavorative e le relative ore da adibire all'appalto, come definito in sede di offerta, garantendo altresì il corretto espletamento del Servizio in gestione e provvedendo alle eventuali assenze del personale con immediate sostituzioni. In particolare, per quanto più è possibile, il personale deve essere assegnato all'immobile oggetto del Servizio evitando così rotazioni frequenti, al fine di fare apprendere maggiormente all'addetto le esigenze specifiche del servizio.

La Società si impegna alla tempestiva sostituzione del personale assente e garantisce l'affiancamento di personale già addestrato ai nuovi assunti, allo scopo di evitare disservizi nell'esecuzione dell'appalto.

La Società è tenuta a designare un suo rappresentante o incaricato con funzione di responsabile operativo, da segnalare al *Building Manager*, per il buon andamento del Servizio. È fatto obbligo al responsabile di controllare e far osservare al personale impiegato le funzioni e i compiti stabiliti.

Tutte le contestazioni effettuate in contraddittorio con detto responsabile operativo si intendono effettuate direttamente alla Società. In particolare, il responsabile operativo deve essere reperibile tutti i giorni, con orario 06:00-21:00, inclusi i festivi. All'atto dell'avvio del Servizio, la Società deve comunicare al *Building Manager* dell'immobile presso il quale si svolge il Servizio il recapito di telefono mobile al quale è possibile contattare il responsabile operativo.

8. OSSERVANZA DELLE NORME CONTENUTE NEL TESTO UNICO SULLA SICUREZZA

La Società, in relazione al Servizio oggetto del presente Capitolato, è obbligata ad osservare quanto disposto dal d.lgs. n. 81/2008 recante il "Testo Unico sulla Salute e Sicurezza sul Lavoro".

Le sovrapposizioni e le interferenze fra l'attività lavorativa del committente e quella dell'appaltatore sono evidenziate nei Documenti Unici di Valutazione dei Rischi da Interferenze (D.U.V.R.I.), ex art. 26

del richiamato decreto.

La Società è tenuta all'osservanza delle norme e delle prescrizioni previste dai contratti collettivi di lavoro, dalle leggi e dai regolamenti sulle assicurazioni sociali e previdenziali, sulla prevenzione infortuni, sulla tutela dei lavoratori, sull'igiene del lavoro e, in generale, di tutte le norme vigenti e che saranno emanate in materia nel corso dell'appalto. La Cassa è esonerata da ogni responsabilità derivante dall'inosservanza di tali disposizioni da parte della Società.

La Società è obbligata ad attuare nei confronti dei propri dipendenti addetti al Servizio oggetto del presente appalto e, se cooperative, anche nei confronti dei soci, condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro alla data dell'offerta, nonché a corrispondere nella misura, nei termini e con le modalità stabilite dalle leggi e dai contratti collettivi, i dovuti contributi previdenziali.

9. OBBLIGHI DEL PERSONALE DIPENDENTE DELLA SOCIETÀ

Il personale addetto della Società, dotato di apposita divisa e di cartellino di riconoscimento, deve essere idoneo a svolgere le prestazioni del servizio appaltato e deve possedere provata capacità, onestà e moralità.

Il personale in servizio dovrà attenersi scrupolosamente alle seguenti regole, dettate al fine di garantire una corretta ed efficace esecuzione delle prestazioni:

- svolgere il Servizio negli orari stabiliti di concerto con il *Building Manager* senza variazioni che non siano state preventivamente concordate;
- eseguire le operazioni affidate secondo le metodiche e le frequenze concordate con il *Building Manager*;
- mantenere un comportamento consono all'ambiente in cui si opera;
- astenersi dal prendere visione o dal manomettere la corrispondenza;
- consegnare ogni oggetto smarrito rinvenuto nell'espletamento del Servizio al proprio superiore, il quale provvederà alla consegna dello stesso al *Building Manager*;
- comunicare al supervisore responsabile o ad un suo referente tutte le rotture e i guasti rilevati nei presidi durante il servizio di pulizia;
- economizzare nell'uso dell'energia elettrica, provvedendo a spegnere le luci non necessarie.

La Società deve dotare il proprio personale di una divisa da lavoro decorosa e idonea dal punto di vista igienico-sanitario, facendosi carico del lavaggio. Il lavaggio delle divise deve avvenire al di fuori degli immobili di proprietà della Cassa. La predetta divisa deve riportare la scritta o il distintivo di riconoscimento della Società e la targhetta con il nome del dipendente.

Qualsiasi variazione del programma fornito deve essere comunicata tempestivamente ai *Building Manager*. La Società e il suo personale devono uniformarsi alle norme generali e alle disposizioni comunque stabilite dal *Building Manager*, per il regolare e corretto svolgimento delle attività all'interno dell'immobile.

Gli operatori, prima di essere impiegati nel Servizio devono essere appositamente addestrati in merito alle metodologie di pulizia e sanificazione in ambienti sanitari e alle corrette procedure di intervento.

10. REPORTISTICA

La Società si impegna ad inviare al *Building Manager*, con cadenza quadrimestrale, un *report* che contenga almeno le seguenti informazioni:

- immobile oggetto del Servizio;
- tipologie dei servizi erogati per l'immobile;
- stato d'avanzamento del contratto in termini di percentuali di pulizie erogate e relativo importo percentuale.

Il *Building Manager* può richiedere la consegna di *report* contenenti informazioni aggiuntive a quelle sopra elencate.

La Società è tenuta a notificare al *Building Manager* l'esecuzione di ogni prestazione rientrante nell'oggetto del Servizio.

Il *Building Manager* deve, a sua volta, inviare all'Ufficio Gestione del Patrimonio Immobiliare delle Cassa un *report* delle prestazioni eseguite per il periodo corrispondente ad ogni ciclo di fatturazione.

F.to IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(dott. Nicola Rogondino)