

SERVIZIO DI

**PULIZIA DEGLI EDIFICI DI COMPETENZA
DELL'AZIENDA SPECIALE COMUNE DI CONCESIO**

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

SERVIZIO DI PULIZIA DELLE SEDI DELL'ENTE

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

CAPO I

Natura e parti fondamentali dell'appalto.

art. 1 oggetto dell'appalto

L'appalto ha per oggetto il servizio di pulizia degli edifici di competenza dell'azienda Speciale Comune di Concesio, per la durata di 3 anni a partire dal 01.08.2023 e con possibile proroga di ulteriori 36 mesi.

art. 2 entità dell'appalto e descrizione del servizio

L'importo a base di gara è stimato in 680.000,00 € oltre IVA. In fase di valutazione preventiva dei rischi relativi all'appalto in oggetto, sono stati individuati costi aggiuntivi per apprestamenti di sicurezza relativi all'eliminazione dei rischi da interferenza pari a 1.500,00.

Di seguito le caratteristiche del servizio.

IMPORTO A BASE D'ASTA OLTRE IIVA DI LEGGE SOGGETTO A RIBASSO	
A1 – Servizio di pulizia ordinaria dal 01.08.2023 al 31.07.2026	340.000,00 €
B1– Eventuale proroga del servizio dal 01.08.2026 al 31.07.2029	340.000,00 €
C1- costi per la sicurezza	1.500,00 €
TOTALE BASE D'ASTA (A1+B1+C1)	681.500,00 €

SERVIZIO DI PULIZIA EDIFICIO RSA E CDI

Le aree di attività interessate sono quelle relative a Piano Interrato, Piano terra, Piano primo, piano secondo e zone esterne.

1. Stanze di degenza (primo, secondo piano, piano terra)
2. Servizi igienici di degenza (primo piano secondo piano piano terra)
3. Corridoi e disimpegni (primo piano secondo piano piano terra)
4. Scala (tutti i piani)
5. Ascensori.
6. Soggiorno, sala da pranzo (Piano primo e Secondo piano terra)
7. Servizi igienici e bagno assistito (primo e secondo piano, piano terra)
8. Atrio di ingresso, uffici e salone (piano terra).
9. Locali palestra e relativi servizi igienici (piano secondo)
10. Sala animazione, chiesa, segreteria, direzione e presidenza. (piano terra)
11. Locale parrucchiere e servizi igienici del personale (piano terra)
12. Locale infermieri (primo e secondo piano)
13. Sala mortuaria.
14. Lavanderia e deposito (Piano interrato)
15. Spogliatoi e bagni spogliatoi (piano interrato)

INTERVENTI DI SANIFICAZIONE ORDINARIA:

STANZE DI DEGENZA

Operazioni a frequenza giornaliera da eseguirsi dal lunedì alla domenica al mattino.

- Deragnatura all'occorrenza;
- Arieggiamento dei locali;
- Pulizia davanzi delle finestre;
- Scopatura ad umido dei pavimenti;
- Lavaggio manuale pavimento;
- Sanificazione delle maniglie ed eliminazione delle impronte da porte.

SERVIZI IGIENICI DI DEGENZA

Operazioni a frequenza giornaliera da eseguirsi dal lunedì alla domenica al mattino.

- Deragnatura all'occorrenza;
- Vuotatura e pulizia dei recipienti porta rifiuti e cambio sacchetto a perdere;
- Spolveratura ad umido con prodotto detergente corrimano;
- Sanitizzazione con soluzione detergente disinfettante di lavandini, water, bidet, vasche, docce;
- Sanitizzazione scopino WC;
- Pulizia davanzi delle finestre;
- Sanificazione delle maniglie ed eliminazione impronte dalle porte;
- Lavaggio pavimenti;
- Spolveratura ad umido infissi;

Operazioni a frequenza mensile

- Lavaggio superfici vetrate interne ed esterne ove possibile;
- Disincrostazione di lavandini, bidet, piatti doccia, tazze wc;
- Lavaggio a fondo pareti verticali;
- Depolveratura ad umido porte e interruttori.

CORRIDOI E DISIMPEGNI

Operazioni a frequenza giornaliera da eseguirsi dal lunedì alla domenica al mattino.

- Deragnatura all'occorrenza;
- Arieggiamento dei locali;
- Scopatura ad umido dei pavimenti;
- Lavaggio manuale pavimento;
- Sanificazione delle maniglie ed eliminazione delle impronte da porte.

Operazioni da eseguirsi con frequenza settimanale.

- Eliminazione impronte dalle porte di vetro presenti in fondo ai corridoi;

SCALA

Operazioni a frequenza giornaliera da eseguirsi dal lunedì alla domenica.

- Deragnatura all'occorrenza;
- Depolveratura ad umido passamano;
- Controllo ed eliminazione impronte sulle finestre;
- Scopatura a umido dei pavimenti;
- Eliminazione di eventuali macchie su pavimento;

Operazioni da eseguirsi con frequenza bisettimanale.

- Lavaggio pavimento.

ASCENSORI

Operazioni a frequenza giornaliera da eseguirsi dal lunedì alla domenica.

- Depolveratura pareti;
- Sanificazione pulsantiera;
- Controllo ed eliminazione impronte dalle porte;
- Pulizia guide e lavaggio pavimento.

SOGGIORNO E SALE DA PRANZO

Operazioni a frequenza giornaliera da eseguirsi dal lunedì alla domenica.

- Deragnatura all'occorrenza;
- Pulizia davanzi delle finestre;
- Eliminazione macchie da pareti e caloriferi;
- Sanificazione delle maniglie ed eliminazione delle impronte da porte.
- Scopatura a umido
- Lavaggio pavimento;

SERVIZI IGIENICI , BAGNI ASSISTITI

Operazioni a frequenza giornaliera da eseguirsi dal lunedì alla domenica.

- Deragnatura all'occorrenza;
- Sanificazione sanitari;
- Pulizia davanzi delle finestre;
- Eliminazione impronte da vetri, porte e punti luce;
- Lavaggio piastrelle verticali se necessario;
- Scopatura a umido;
- Lavaggio pavimento.

ATRIO D'INGRESSO E SALONE (PIANO TERRENO)

Operazioni a frequenza giornaliera da eseguirsi dal lunedì alla domenica al mattino.

- Deragnatura all'occorrenza;
- Arieggiamento dei locali;

-
- Svuotatura cestini;
 - Sanificazione delle maniglie ed eliminazione delle impronte da porte.
 - Scopatura ad umido dei pavimenti;
 - Depolveratura ad umido arredi, suppellettili, corrimano e davanzali;
 - Lavaggio manuale pavimento;

LOCALI PALESTRA E RELATIVI SERVIZI IGIENICI (PIANO SECONDO)

Operazioni a frequenza giornaliera da eseguirsi dal lunedì alla domenica al mattino.

- Deragnatura all'occorrenza;
- Arieggiamento dei locali;
- Svuotatura cestini;
- Pulizia davanzali delle finestre;
- Sanificazione delle maniglie ed eliminazione delle impronte da porte.
- Depolveratura ad umido arredi;
- Scopatura a umido del pavimento.
- Lavaggio pavimento.

LOCALI CDI, SALA ANIMAZIONE, CHIESA, SEGRETERIA, PRESIDENZA E SOGGIORNO SALA TV.

Operazioni a frequenza settimanale.

- Deragnatura all'occorrenza;
- Arieggiamento dei locali;
- Svuotatura cestini;
- Sanificazione delle maniglie ed eliminazione delle impronte da porte.
- Depolveratura ad umido di arredi;
- Scopatura a umido;
- Lavaggio pavimento.

LOCALE PARRUCCHIERA, SERVIZI IGIENICI DEL PERSONALE, SPOGLIATOI

Operazioni a frequenza settimanale.

- Deragnatura all'occorrenza;
- Arieggiamento dei locali;
- Sanificazione sanitari (solo del lavandino nel locale parrucchiera);
- Pulizia dei davanzali delle finestre;
- Sanificazione delle maniglie ed eliminazione delle impronte da porte.
- Depolveratura arredi;
- Scopatura a umido;
- Lavaggio pavimento.

SALA MORTUARIA

Operazioni a frequenza settimanale e all'occorrenza

- Deragnatura all'occorrenza;
- Arieggiamento dei locali
- Depolveratura ad umido di arredi;
- Pulizia dei davanzali delle finestre;
- Sanificazione delle maniglie ed eliminazione delle impronte da porte.
- Scopatura a umido;
- Lavaggio pavimento

INFERMERIA (1° E 2° PIANO)

Operazioni a frequenza settimanale.

- Deragnatura all'occorrenza;
- Arieggiamento dei locali
- Depolveratura ad umido di arredi;
- Pulizia dei davanzali delle finestre;
- Sanificazione delle maniglie ed eliminazione delle impronte da porte.
- Scopatura a umido;
- Lavaggio pavimento

LAVANDERIA E DEPOSITO

Operazioni a frequenza settimanale.

- Deragnatura all'occorrenza;
- Scopatura a umido;
- Lavaggio pavimento

PORTICO ESTERNO P. TERRA

Operazioni a frequenza bisettimanale.

- Deragnatura all'occorrenza;
- Scopatura a umido;
- Lavaggio pavimento.

TERRAZZE ESTERNE LATO NORD

Operazioni a frequenza bisettimanale.

- Deragnatura all'occorrenza;
- Scopatura a umido;
- Lavaggio pavimento.
- Pulizia arredi

TERRAZZA ESTERNA LATO SUD

- Scopatura a secco
- Pulizia arredi

INTERVENTI PERIODICI DA ESEGUIRSI IN TUTTE LE AREE DELLA STRUTTURA SITA IN VIA BATTISTI 72

OPERAZIONI DA ESEGUIRSI TRIMESTRALMENTE.

- Pulizia di vetri e telai;

OPERAZIONI DA ESEGUIRSI SEMESTRALMENTE.

- Lavaggio a fondo tapparelle.
- Lavaggio pavimenti con monospazzola

OPERAZIONI DA ESUGUIRE SECONDO NECESSITA'

- Pulizia dopo eventuali lavori di manutenzione della struttura.

PULIZIE PALESTRE per 11 mesi all'anno (agosto escluso)

Gli edifici di competenza sono:

scuola secondaria S. Andrea, scuola primaria Ca' de Bosio, scuola primaria Costorio, scuola secondaria S. Vigilio. Nel corso dell'appalto gli edifici di Costorio e di Ca' de Bosio potranno essere dismessi con conseguente riduzione attività di pulizie.

L'area di intervento per il servizio di pulizia comprende:

- 1) Palestra e ove presenti atrii d'ingresso
- 2) Spogliatoi e servizi igienici

Modalità di intervento

Palestra

Scopatura pavimentazione con scopa lamellare e con l'ausilio di prodotti antistatici (sempre)

Lavaggio pavimentazione con prodotto sanificante e con attrezzature specifiche (rotazione)

Deragnatura pareti e soffitti con asta allungabile e apposito ragnatore (all'occorrenza)

Spolveratura ad umido attrezzi fissi da lavoro mediante prodotti sanificanti antibatterici (rotazione) i

Intervento approfondito generale (mensile)

Quant'altro necessario per la perfetta pulizia ed il decoro dei suddetti locali dopo l'utilizzo pomeridiano e serale da parte delle associazioni sportive

Spogliatoi e servizi igienici

Pulizia pavimentazione spogliatoi mediante duo-mop e prodotti specifici disinfettanti ad alta detergenza (sempre)

Passaggio ad umido panche spogliatoi con detergente specifico

Pulizia pavimentazione spogliatoi mediante duo-mop e prodotti specifici disinfettanti ad alta detergenza (sempre)

Pulizia - disinfezione servizi igienici (sanitari - docce - rivestimenti nelle zone di maggior utilizzo) mediante prodotti sanificanti a base di Clorexidina (sempre)

Intervento approfondito generale (mensile)

Intervento specifico approfondito per inizio attività (1 volta/anno)

Quant'altro necessario per la perfetta pulizia ed il decoro dei suddetti locali.

MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERAZIONI

1. Scopatura a umido pavimenti

- Attrezzatura : *scopa lamellare garze monouso*

Asportazione delle polveri dai pavimenti effettuata con l'operazione di scopatura ad umido che potrà essere effettuata o con scopa a frangia elettrostatica avvolta in garza in cotone, oppure con scopa lamellare a trapezio e garza monouso in TNT.

In particolare in tutte le aree a medio rischio, aree sanitarie, verrà utilizzato il sistema di scopatura a umido con garza a monouso in TNT.

Le garze devono essere sostituite quando sono sature di polvere o, nel caso di garze monouso, ad ogni cambio di locale (max mq 40) per evitare il trasporto di microbi da un locale all'altro.

Il movimento da imporre all'attrezzo deve essere tale da trascinare sempre lo sporco, evitando il sollevamento della polvere più fine.

Locali piccoli: si comincia dal perimetro della stanza, passando sotto gli arredi, quindi arretrando verso l'uscita nelle restanti aree libere, eseguendo vari ampi movimenti a S, passando così l'intera superficie del locale.

Locali ampi: l'attrezzo verrà spinto in avanti percorrendo il locale lungo i lati , si procederà poi nelle zone centrali avanzando e eseguendo ampi movimenti a S, passando così l'intera superficie del locale.

La scopatura ad umido sarà preceduta dalla raccolta dei rifiuti e dovrà precedere il lavaggio dei pavimenti

2. Spolveratura ad umido arredi

- Attrezzatura : *spruzzatore, carrello, carta o stracci di cotone bianchi*

- Prodotto: *detergente a base alcolica e prodotto detergente-protettivo per arredi in legno.*

L'eliminazione di polvere ed impronte da ogni arredo e complemento è effettuata con idoneo prodotto spruzzato su panno o carta; in presenza di sporco difficile il detergente è spruzzato direttamente sulla superficie da trattare, eliminando anche qualsiasi alonatura.

3. Disinfezione apparecchi telefonici

- Attrezzatura: panno in carta a perdere

- Prodotto: detergente disinfettante

Per ogni singolo apparecchio telefonico il prodotto disinfettante è spruzzato direttamente sulla cornetta e rimosso con carta assorbente a perdere.

4. Lavaggio pavimenti

Lavaggio dei pavimenti con applicatore DS o DSH sistema preimpregnato.

Applicatore DS:

L'attrezzo è costituito da una base trapezoidale, sotto la quale si pone un panno spugna che viene inumidito dalla soluzione contenuta nel serbatoio, coassiale al manico, mediante un pomello posto all'estremità superiore del manico.

Riempire la tanica a disposizione, con acqua semplice ed aggiunta, con dosatore, della dovuta quantità di prodotto necessario.

Riempire il serbatoio di cui è dotato l'attrezzo applicatore.

Collocare a terra un panno spugna, porvi sopra la base trapezoidale dell'attrezzo.

Si procede al passaggio dell'attrezzo sul pavimento umidificando precedentemente il panno azionando il pomolo presente sul manico. Nel proseguo del lavaggio mantenere costantemente bagnato il panno facendo scendere di tanto in tanto, una sufficiente quantità di soluzione.

L'attrezzo si utilizza ad S mantenendo la posizione eretta, come avviene per la spazzatura dei pavimenti, sempre retrocedendo in modo di non calpestare la superficie appena bagnata.

Al termine di ciascun locale od almeno ogni 15-25 mq di pavimento sostituire il panno DS mettendolo nel sacco a rete sistemato nel secchio rosso grande.

All'occorrenza rabboccare il serbatoio con la soluzione contenuta nella tanica.

Per la sanificazione del pavimento verrà utilizzato un prodotto detergente, per la disinfezione un prodotto disinfettante.

5. Lavaggio vetri interni ed infissi

Attrezzatura: secchio con vello, panno scamosciato e Taski Vertical o tergivetro.

Macchina: aspiraliquidi Taski Vacumat 22T

Deve essere eseguito in 2 fasi:

Lavare la superficie vetrata e il telaio con vello, panno scamosciato e soluzione detergente. E' necessario risciacquare frequentemente panno e vello durante l'operazione (almeno ogni 2 Vetrare)

Asciugare prima il telaio con il panno ben strizzato poi la superficie vetrata con il Taski Vertical e Vacumat T22 che consente di evitare sgocciolature o con un normale tergivetro

6. Lavaggio pareti lavabili – pareti piastrellate

Attrezzatura: Idoneo attrezzo mop, Taski Vertical

Macchina Taski Vacumat 22T

L'operazione va eseguita in 2 fasi:

Le prese elettriche sono coperte con nastro adesivo, distribuire la soluzione disinfettante con atomizzatore o con idoneo attrezzo mop.

Iniziare la distribuzione sulle pareti procedendo dal basso verso l'alto e terminarla sul soffitto. In questo modo non risulteranno righe a fine operazione, in quanto le sgocciolature troveranno, scendendo dalla prete, la superficie già bagnata.

Asciugare con Taski Vertical che consente di asciugare completamente (anche tra le fughe delle piastrelle) e di evitare sgocciolature sul pavimento.

Il corretto svolgimento delle prestazioni indicate dovrà essere monitorato bimestramente attraverso la compilazione di schede di controllo dei processi in linea con il modello di seguito allegato. Tali schede saranno da restituire a mezzo mail all'indirizzo amministrazione@aziendapecialeconcesio.it

Cliente: Soglia: 0,80 CONTROLLO PROCESSO AREA BASSO RISCHIO (BR)	Data:	Presidio:
	Ora:	Reparto:
	Controllatore:	

OGGETTO DELLA VERIFICA		VALUTAZIONE	RILEVAZIONE	COEFF. POND.	RISULTATO RIL x POND	NOTE
Controllo dei materiali ⁹	1. Il numero di panni per il lavaggio dei pavimenti è adeguato alla superficie da pulire.	Si=1 No=0		1		
	2. Il numero di panni per il lavaggio per arredi/pareti è adeguato alla superficie da pulire.	Si=1 No=0		1		
	3. I prodotti per la sanificazione sono adeguati alle superfici da pulire ed all'area di rischio.	Si=1 No=0		1		
Controllo delle attività dell'operatore ¹⁰	4. Rispetto della sostituzione dei guanti tra un locale all'altro o in base alla situazione di rischio presente in un'area	Si=1 No=0		1		
	5. Rispetto della diluizione dei prodotti chimici come indicato dalle schede tecniche o dal piano di lavoro.	Si=1 No=0		2		
	6. Sanificazione del carrello prima del servizio (ruote, contenitori mop/panni, impugnature/maniglie).	Si=1 No=0		1		
	7. Utilizzo corretto del materiale della linea mano sia monouso che non (rispetto del codice colore e la sequenza di utilizzo dei panni)	Si=1 No=0		2		
	8. Sostituzione del panno/mop dopo essere stato utilizzato sui metri quadri prestabiliti e da un locale all'altro.	Si=1 No=0		2		
	9. Sanificazione della lavasciuga prima del servizio (ruote, serbatoio, impugnature/maniglie, tergilavimeto)	Si=1 No=0		1		
				A=	B=	

B/A: ☐ B/A >= 0,80 ACCETTATO ☐ B/A < 0,80 NON ACCETTATO

Note:

art. 3 interventi straordinari

In caso di richiesta da parte dell'Ufficio amministrativo, al di fuori del programma di manutenzione all'art. 2, la ditta ha l'obbligo di effettuare intervento straordinario.

art. 4 durata dell'appalto

L'appalto ha la durata di **mesi 36** a partire dalla data del 01/08/2023 con possibile proroga di ulteriori 36 mesi. Per tutta la durata dell'appalto la ditta avrà l'obbligo di inviare mensilmente, a mezzo mail, i turni previsti per le dipendenti impiegate nella pulizia dei locali interessati dal presente capitolato.

art. 5 presentazione dell'offerta

Per quanto attiene al termine, indirizzo, modalità di presentazione e apertura delle offerte si fa riferimento a quanto indicato nella procedura tramite portale SINTEL e la modalità procedurale prevista dallo stesso portale.

art. 6 pagamento delle prestazioni

Durante il periodo contrattuale, la ditta mensilmente, potrà provvedere all'emissione della fatturazione, esclusivamente in formato elettronico (Codice Univoco Ufficio RXMENAR).

La ditta è tenuta ad assolvere a tutti gli obblighi previsti dall'art. 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 e successive modifiche, integrazioni e specificazioni (vedi legge n. 217/2010, Determinazioni AVCP n. 8/10 e n. 10/10) al fine di assicurare la "tracciabilità" dei movimenti finanziari relativi all'appalto. In particolare l'esecutore deve utilizzare uno o più conti correnti bancari o postali, accesi presso banche o presso la società Poste Italiane Spa, dedicati, anche non in via esclusiva, alle commesse pubbliche. Tutti i movimenti finanziari devono essere effettuati esclusivamente tramite lo strumento del bonifico bancario o postale.

art. 7 penalità

La ditta aggiudicataria della fornitura ha l'obbligo di eseguire la stessa secondo le modalità indicate. In caso di riscontrata irregolarità nella esecuzione e nelle caratteristiche della fornitura o di violazione delle disposizioni del presente contratto, verranno applicate la seguente penalità:

- ritardo o irregolarità nell'effettuazione del servizio: € 20 per ogni giorno di ritardo/penalità;

Decorsi 8 giorni dal ricevimento della contestazione dell'addebito senza che la Ditta appaltatrice abbia interposto opposizione, le penali si intendono accettate.

Per ottenere la rifusione di eventuali danni subiti, il rimborso delle spese ed il pagamento delle penalità, qualora la Ditta, opportunamente avvisata, non adempia, l'Azienda Speciale potrà rivalersi, mediante trattenute, sui crediti della ditta stessa, per servizi/forniture già eseguiti.

art. 8 risoluzione del contratto d'appalto

Il presente contratto potrà essere risolto in qualunque momento, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 del Codice Civile, nei seguenti casi:

- a) reiterate inadempienze contrattuali che abbiano dato luogo ad applicazioni delle penalità (previste non più di tre inadempienze);
- b) qualora l'Appaltatore, regolarmente diffidato, non provveda a far pervenire le spiegazioni ed eventuali giustificazioni entro il termine assegnatoli;
- c) qualora l'Appaltatore, regolarmente diffidato, non abbia provveduto ad eseguire i lavori entro il termine indicato nella diffida stessa.

Inoltre la risoluzione opererà di diritto in caso di fallimento, concordato o amministrazione controllata dall'Appaltatore, ovvero in caso di cessazione della Ditta per qualsiasi motivo.

art. 9 responsabilità dell'appaltatore

La Ditta aggiudicataria risponde direttamente dei danni alle persone ed alle cose provocati nell'esecuzione della fornitura e resta a suo carico qualsiasi risarcimento. Essa è perciò tenuta ad osservare tutte le disposizioni in materia di prevenzione di infortuni sul lavoro, oltre che in materia di assicurazioni antinfortunistiche, assistenziali e previdenziali. La ditta si impegna ad osservare ed applicare integralmente tutte le norme contenute nei contratti collettivi di lavoro vigenti al momento in cui si svolge il contratto. In caso di inottemperanza agli obblighi precisati, accertati dall'autorità provinciale o ad essa segnalata dall'Ispettorato del Lavoro, l'Azienda Speciale procederà alla sospensione dei pagamenti, fino a quando l'Ispettorato non avrà accertato che gli obblighi predetti sono stati regolarmente adempiuti.

art. 10 richiesta informazioni

Eventuali informazioni potranno essere richieste all'Azienda Speciale Comune di Concesio
tel. 030-2751395 Tiziana Nassini amministrazione@aziendaspecialecomunediconcesio.it