



ASP CITTÀ DI BOLOGNA

Azienda pubblica di servizi alla persona

**AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI PULIZIA DA ESEGUIRSI NELLE PARTI COMUNI
D'IMMOBILI MONOPROPRIETÀ DI ASP CITTÀ DI BOLOGNA**

CIG 834995265E

CUI FS033371112012020002

CPV 90911200-8

**CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO
PARTE TECNICA**

INDICE

INDICE	2
1. PREMESSA	3
2. OGGETTO E DURATA DEL CONTRATTO	3
3. IMMOBILI OGGETTO DEL SERVIZIO	3
4. SOPRALLUOGO	3
5. DESCRIZIONE DEL SERVIZIO	4
6. PROGRAMMAZIONE E FREQUENZA DEGLI INTERVENTI	4
7. OPERATORI.....	5
8. PRODOTTI IMPIEGATI PER LE PULIZIE.....	5
9. PRESCRIZIONI	6
10. ALTRE ATTIVITA'	6
11. CALCOLO DEL COSTO DEGLI INTERVENTI	7
12. CONTROLLO DEL SERVIZIO	8
13. SICUREZZA SUL LAVORO E TUTELA DELL'AMBIENTE	8
14. SCIOPERO DEL PERSONALE DELL'OPERATORE ECONOMICO AGGIUDICATARIO	8
15. MEZZI E ATTREZZATURE DI LAVORO	8
16. OBBLIGHI DELL'IMPRESA CONCERNENTI IL PERSONALE ADDETTO AL SERVIZIO....	9
17. CLAUSOLE SOCIALI	10
Allegato A: Elenco immobili.....	10
Allegato B: Quantificazione delle attività	10
Allegato C: Schede immobili	10

1. PREMESSA

Il presente Capitolato descrive le prescrizioni minime che il Fornitore deve rispettare nel corso dello svolgimento delle attività erogate.

2. OGGETTO E DURATA DEL CONTRATTO

Oggetto del contratto è la fornitura dei servizi di pulizia da eseguirsi nelle parti comuni di immobili monoproprietà di Asp Città di Bologna, siti in Bologna e Provincia di Bologna, appartenenti al Patrimonio disponibile di Asp Città di Bologna, come riportato in Allegato A.

Il Contratto avrà durata di 2 anni, con possibilità di rinnovo per altri 2 anni ed eventualmente ulteriori 6 mesi di proroga tecnica, come previsto nel Disciplinare di Gara.

3. IMMOBILI OGGETTO DEL SERVIZIO

Il servizio riguarda immobili monoproprietà di Asp Città di Bologna, siti in Bologna e Provincia di Bologna, appartenenti al Patrimonio disponibile di Asp Città di Bologna.

Sono previsti 43 immobili, di cui 31 nel centro storico del Comune di Bologna, 7 in zona periferica del Comune di Bologna, 4 nel Comune di Anzola dell'Emilia e 1 nel Comune di San Giorgio di Piano.

In Allegato A è riportato l'elenco degli immobili oggetto del servizio ed in Allegato C sono riportate le schede descrittive dei condomini contenenti informazioni utili all'esecuzione del servizio.

Il numero di immobili su cui è previsto il servizio di pulizia è suscettibile di aggiornamento anche in corso d'opera. Una variazione di tale quantitativo compresa fra ± 5 immobili si considera come margine di tolleranza accettabile.

4. SOPRALLUOGO

I concorrenti hanno l'obbligo di eseguire il sopralluogo nei condomini, accompagnati da un addetto incaricato dall'Amministrazione contraente, per partecipare alla selezione.

Sarà cura dell'Amministrazione Contraente selezionare almeno 3 condomini, che ritiene rappresentativi rispetto ai 43 condomini oggetto del servizio, da far visitare durante i sopralluoghi.

Per programmare i sopralluoghi i concorrenti dovranno presentare apposita richiesta scritta e sottoscritta dal legale rappresentante dell'impresa o da persona autorizzata ad impegnare validamente l'impresa per e-mail al seguente indirizzo: condomini.fiscale@aspbologna.it.

L'amministrazione contraente fornirà il calendario e le modalità di svolgimento del sopralluogo tramite e-mail, a cui dovrà essere data conferma.

Agli interessati verrà rilasciata apposita attestazione di avvenuto sopralluogo, in duplice copia, di cui una trattenuta agli atti d'ufficio e l'altra rilasciata al concorrente.

5. DESCRIZIONE DEL SERVIZIO

Il servizio consiste nella pulizia periodica delle parti comuni dei 43 condomini elencati nell'allegato A.

Il servizio prevede 11 tipologie di attività di pulizia ordinaria di seguito elencate:

1. Spazzatura e lavaggio della pavimentazione (tipo atrio, scale, pianerottoli e ballatoi);
2. Pulizia della cabina ascensore;
3. Spolveratura del corrimano, ringhiera, pulsantiera, campanelli e buchetta della posta;
4. Pulizia dei vetri dell'atrio;
5. Pulizia dei vetri del vano scale;
6. Spolveratura del portone di ingresso ed eventuali cancelli interni;
7. Deragnatura (vano scale, cantine, autorimesse);
8. Spazzatura e lavaggio (se piastrellata) della pavimentazione della cantina;
9. Spazzatura della pavimentazione del corsello autorimesse e rimozione dei rifiuti se presenti;
10. Spazzatura camminamenti/piazzali esterni e rimozione dei rifiuti se presenti;
11. Spazzatura ad umido delle pavimentazioni esterne (tipo aree porticate).

In Allegato C è riportata una scheda descrittiva per ciascun immobile oggetto del servizio. Ogni scheda riporta una descrizione del condominio, le tipologie di pavimentazioni da trattare, le superfici delle pavimentazioni e delle vetrate da trattare, le tipologie e le frequenze delle attività da eseguire.

6. PROGRAMMAZIONE E FREQUENZA DEGLI INTERVENTI

Il servizio di pulizia si intende erogato dal Lunedì al Venerdì, rispettando le fasce orarie del silenzio come da regolamenti condominiali (gli orari in cui è consentito eseguire il servizio sono tra le 8:00 e le 13:00 del mattino e tra le 16:00 e le 21:00 della sera), festivi settimanali esclusi.

Il servizio deve essere erogato per 50 settimane all'anno, considerando 2 settimane all'anno di sospensione, previo accordo con l'Amministrazione contraente. Sarà cura dell'operatore economico aggiudicatario avvisare i condomini mediante affissione di avviso.

In allegato B per ogni immobile sono state quantificate il numero delle ore di pulizia previste per ogni intervento e la frequenza degli interventi, da cui il numero di ore di pulizia annuali pari a **4.781** su 43 immobili.

L'operatore economico aggiudicatario deve predisporre un apposito calendario per l'Amministrazione contraente, in formato elettronico, in cui deve essere riportato per ogni immobile: il numero degli operatori che svolgono il servizio, il giorno della settimana in cui viene eseguito il

servizio (o i giorni della settimana se gli interventi sono bisettimanali) e gli orari di effettuazione del servizio; con un margine di tolleranza di mezz'ora, sia per l'inizio sia per la fine del servizio.

L'operatore economico aggiudicatario è tenuto ad affiggere nella bacheca degli avvisi condominiali il calendario contenenti le seguenti informazioni:

- a) data dell'intervento;
- b) orario d'inizio e di fine dell'intervento;
- c) nominativo e firma dell'operatore o degli operatori.

L'operatore economico aggiudicatario è tenuto a trasmettere all'Amministrazione contraente a conclusione di ogni mese un report degli interventi eseguiti nel mese, indicando per ogni immobile il numero degli interventi, il numero delle ore, il numero ed il nome degli operatori impegnati durante i servizi di pulizia.

Per tutti gli interventi a cadenza semestrale è fatto obbligo all'operatore economico aggiudicatario di comunicare all'Amministrazione contraente l'inizio degli stessi, affinché sia possibile l'accertamento del servizio.

7. OPERATORI

Le attività oggetto del servizio dovranno essere condotte da personale idoneo e dotato delle migliori attrezzature disponibili e dei materiali più idonei a risolvere, di volta in volta, le diverse necessità d'intervento.

L'operatore economico aggiudicatario deve fornire all'Amministrazione contraente il nominativo e il recapito telefonico del Gestore del servizio incaricato di coordinare il servizio in oggetto ed i nominativi del personale impiegato.

Il personale impiegato dovrà essere dotato di cartellino personale di riconoscimento ed utilizzare pettorine (gilet) ad alta visibilità con esplicita indicazione del nome della Ditta.

8. PRODOTTI IMPIEGATI PER LE PULIZIE

L'operatore economico aggiudicatario nell'utilizzo dei prodotti detergenti dovrà rispettare quanto individuato nel DM del 24 maggio 2012 del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del territorio e del mare, "Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di pulizia. Ciascuna impresa partecipante, pertanto, deve presentare in sede di gara, la lista dei prodotti detergenti che intenderà utilizzare durante l'esecuzione del servizio, indicando il produttore, nome commerciale, l'eventuale possesso dell'etichetta ambientale Ecolabel Europeo o altre etichette ambientali ISO di tipo I (norma ISO 14024) i cui requisiti siano conformi ai criteri ambientali minimi (CAM) indicati. Per i prodotti non in possesso dell'Ecolabel Europeo, né di etichette ambientali ISO di Tipo I, il rappresentante legale sulla base dei dati acquisiti dai produttori di detergenti e/o riportati nelle

etichette, nelle schede tecniche o di sicurezza dei prodotti, è tenuto a sottoscrivere la dichiarazione di cui "Allegato A dichiarazione relativa ai prodotti detergenti multiuso, ai detergenti per servizi sanitari e ai detergenti per finestre del DM 24/05/12", con la quale attesta che i prodotti detergenti sono conformi ai CAM. Sia la lista dei prodotti detergenti che, del caso, gli allegati conformi all'Allegato A del DM 24/05/12 debitamente compilati dovranno essere inseriti, come allegati tecnici, nella busta dell'offerta tecnica.

Tutti i materiali occorrenti per le pulizie oggetto del presente capitolato sono a carico dell'operatore economico aggiudicatario e dovranno essere idonei per uso, qualità e quantità. L'eventuale smaltimento delle soluzioni adottate deve avvenire in conformità alla normativa vigente.

All'operatore economico aggiudicatario saranno rese disponibili ove possibile aree per il deposito di attrezzature e materiali.

9. PRESCRIZIONI

L'operatore economico aggiudicatario è tenuto a dare tempestiva comunicazione della sussistenza di eventuali cause, ad esso non imputabili, ostative o limitative del corretto svolgimento dei servizi oggetto del presente capitolato. Gli interventi non effettuati per cause imputabili all'impresa affidataria non saranno liquidati.

E' a carico dell'operatore economico aggiudicatario la richiesta di permessi e/o licenze necessari allo svolgimento del servizio oggetto del contratto.

L'operatore economico aggiudicatario è tenuto a trasmettere ogni comunicazione (calendario degli interventi, report mensile degli interventi, ecc...) alla e-mail di seguito indicata: condomini.fiscale@aspbologna.it oppure attraverso l'accesso ad un portale dedicato che permetta all'Amministrazione Contraente il riscontro e la verifica delle attività svolte dall'operatore economico aggiudicatario.

Gli immobili sono consegnati all'operatore economico aggiudicatario nello stato in cui si trovano, nessuna riserva potrà essere sollevata all'atto della consegna circa lo stato dei locali.

Sono esclusi dal servizio la pulizia di eventuali mobili/arredi presenti nelle parti comuni.

E' compresa nel servizio la fornitura di tutte le attrezzature e dei materiali di consumo necessari al corretto svolgimento, con esplicita esclusione di spese per acqua ed elettricità.

10. ALTRE ATTIVITA'

Oltre alle attività di pulizia ordinaria quantificate e programmate come da Allegato B, l'Amministrazione contraente ha la possibilità di richiedere all'operatore economico aggiudicatario delle attività di pulizia che si rendessero necessarie nel periodo contrattuale.

L'operatore economico aggiudicatario è tenuto a stimare il tempo per ogni "altra attività" di pulizia richiesta e comunicare la disponibilità in termini di tempo di inizio del servizio, a seguito del ricevimento di una richiesta da parte dell'Amministrazione contraente. Previa accettazione da parte del committente, l'operatore economico aggiudicatario procederà con l'attività di pulizia, remunerata secondo quanto riportato in sede di offerta.

Di seguito si riporta una descrizione delle "altre attività" di pulizia oggetto del contratto:

- Attività di pulizia straordinaria: pulizia di sgrossatura delle parti comuni degli immobili mono proprietà di Asp Città di Bologna oggetto del contratto;
- Attività di pulizia straordinaria: pulizia di sgrossatura di appartamenti situati all'interno di immobili mono proprietà di Asp Città di Bologna oggetto del contratto;
- Attività di pulizia in quota: pulizia esterna di vetri delle parti comuni di immobili mono proprietà di Asp Città di Bologna oggetto del contratto, mediante il noleggio di mezzi di sollevamento quale piattaforma aerea a compasso 15 m;
- Attività di arrotatura e levigatura di pavimenti: attività da eseguirsi con mezzo meccanico, compreso ogni onere e magistero per dare il lavoro eseguito a regola d'arte. In marmo o granito o cotto o mattoni, compresi la fornitura e posa in opera di malta di allettamento, lo spolvero di cemento tipo 32,5 o 42,5 con giunti connessi a cemento bianco o colorato, l'arrotatura, la levigatura, la lucidatura.

11. CALCOLO DEL COSTO DEGLI INTERVENTI

Il costo unitario per l'attività di pulizia ordinaria, l'attività di pulizia straordinaria, l'attività di pulizia in quota e l'attività di arrotatura e di levigatura dei pavimenti sarà quanto risultante dal ribasso offerto dall'operatore economico in sede di gara.

Per l'attività di pulizia è stato calcolato il costo orario mentre per l'attività di arrotatura e di levigatura dei pavimenti è stato riportato il costo a metro quadro riferito al Prezziario Regionale dell'Emilia – Romagna 2019.

In particolare, per la sola attività di pulizia ordinaria (unica attività programmata), stimando il tempo necessario per ogni intervento di pulizia, come riportato in Allegato B e sulla base del costo orario, è stato calcolato il costo per ogni intervento di pulizia.

All'operatore economico aggiudicatario sarà riconosciuta per la sola attività di pulizia ordinaria una remunerazione ad intervento. Mentre per le "altre attività" una remunerazione oraria o a metro quadro.

E' considerato intervento, il servizio svolto secondo il numero delle ore quantificate dall'Amministrazione contraente. Non verranno riconosciute ore in eccesso se non

preventivamente concordate con l'Amministrazione contraente e dovranno essere recuperate le ore non eseguite.

12. CONTROLLO DEL SERVIZIO

Asp Città di Bologna si riserva la facoltà di verificare in qualsiasi momento e senza preavviso, tramite il Direttore della esecuzione del contratto o suoi referenti, regolare e puntuale svolgimento dei servizi oggetto del presente appalto, anche dal punto di vista della sicurezza, nonché il rispetto delle prescrizioni del capitolato di appalto e del contratto poste a carico dell'operatore economico aggiudicatario, nei modi e con le modalità ritenute più idonee.

Nel caso venissero riscontrate omissioni o irregolarità nell'esecuzione dei servizi si applicheranno le penali previste nell'art. 25 del capitolato speciale d'appalto parte generale.

13. SICUREZZA SUL LAVORO E TUTELA DELL'AMBIENTE

L'operatore economico aggiudicatario sarà obbligato ad applicare, nei confronti dei propri dipendenti occupati nelle attività contrattuali, condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi ed integrativi di lavoro applicabili alla data di stipula del contratto alla categoria e nelle località di svolgimento delle attività, nonché le condizioni risultanti da successive modifiche ed integrazioni, anche tenuto conto di quanto previsto all'art. 96 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.

14. SCIOPERO DEL PERSONALE DELL'OPERATORE ECONOMICO AGGIUDICATARIO

In caso di sciopero l'operatore economico deve darne comunicazione all'Amministrazione contraente, proponendo una data sostitutiva per l'erogazione del servizio. In caso di inottemperanza, l'Amministrazione contraente procederà attraverso la decurtazione dell'importo non dovuto per il mancato intervento dalla prima fattura utile.

Lo sciopero deve essere comunicato dall'operatore economico aggiudicatario all'Amministrazione contraente con un anticipo di almeno 7 gg.

15. MEZZI E ATTREZZATURE DI LAVORO

L'operatore economico aggiudicatario deve utilizzare propri mezzi ed attrezzature adeguati al lavoro da svolgere, perfettamente funzionanti e idonei ai fini della sicurezza e della tutela della salute e dell'ambiente.

16. OBBLIGHI DELL'IMPRESA CONCERNENTI IL PERSONALE ADDETTO AL SERVIZIO

L'operatore economico aggiudicatario deve osservare, nei riguardi dei propri dipendenti, e se costituita sotto forma di società cooperativa anche nei confronti dei soci – lavoratori impiegati nell'esecuzione dei servizi oggetto dell'appalto, tutte le leggi, i regolamenti e le disposizioni normative in materia di rapporto di lavoro, di previdenza ed assistenza sociale e di sicurezza ed igiene del lavoro.

L'operatore economico aggiudicatario deve, altresì, applicare nei confronti dei propri dipendenti, un trattamento economico e normativo non inferiore a quello risultante dal contratto collettivo nazionale di lavoro per i lavoratori delle imprese di pulizia, disinfezione e derattizzazione e degli accordi integrativi territoriali vigenti, sottoscritti dalle organizzazioni imprenditoriali e dei lavoratori comparativamente più rappresentativi.

Lo stesso personale deve essere idoneo a svolgere le prestazioni del servizio, deve possedere i prescritti requisiti di igiene e sanità e deve essere di provata capacità, onestà e moralità. Il personale dovrà essere dotato di apposita divisa e di cartellino di riconoscimento. Entro trenta giorni dalla notifica di avvenuta aggiudicazione, l'operatore economico aggiudicatario deve comunicare all'Amministrazione contraente 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, eventuale permesso di soggiorno) e una fotocopia dello stesso, per ciascuna unità di personale.

Tale elenco con la relativa documentazione dovrà essere aggiornato con i nuovi inserimenti di personale, anche per sostituzione temporanea di altro personale per malattia, infortunio, ferie e maternità, entro il giorno 15 del mese successivo a quello in cui le variazioni si sono verificate.

L'allontanamento dal servizio di personale per trasferimento o per cessazione dal lavoro deve essere comunicato all'Amministrazione contraente entro 3 giorni lavorativi, parimenti entro tale termine dovranno essere comunicati anche i nuovi assunti.

L'operatore economico aggiudicatario deve esibire su richiesta il libro matricola, il libro paga ed il registro infortuni previsto dalle vigenti norme.

L'operatore economico aggiudicatario 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 atte a garantire l'incolumità sia delle persone addette che dei terzi.

L'operatore economico aggiudicatario deve comunicare all'Amministrazione contraente, prima dell'inizio del servizio i nominativi dei soggetti responsabili in materia di Prevenzione e Protezione e fornire la documentazione di valutazione dei rischi ai sensi del D.Lgs. 81/08. L'operatore economico aggiudicatario deve garantire una presenza costante delle unità numeriche lavorative e le relative ore da adibire all'appalto, così come definito in sede di aggiudicazione, garantendo

altresì il corretto espletamento del servizio in gestione e provvedendo alle eventuali assenze del personale con immediate sostituzioni.

17. CLAUSOLE SOCIALI

Al fine di promuovere la stabilità occupazionale nel rispetto dei principi dell'Unione Europea, e ferma restando la necessaria armonizzazione con l'organizzazione dell'operatore economico subentrante e con le esigenze tecnico-organizzative e di manodopera previste nel nuovo contratto, l'aggiudicatario del contratto di appalto è tenuto ad assorbire prioritariamente nel proprio organico il personale già operante alle dipendenze dell'operatore economico uscente, come previsto dall'articolo 50 del Codice, garantendo l'applicazione dei CCNL di settore, di cui all'art. 51 del d.lgs. 15 giugno 2015, n. 81.

L'operatore economico aggiudicatario del servizio deve garantire, sulla base di quanto sopra riportato, la presa in carico del personale che opera per l'operatore uscente, pari a:

n° 7 operai di 2° livello del CCNL multiservizi/servizi di pulizia ed integrati per un n° totale di ore settimanali pari a 70,75. I dati relativi alle unità di personale impiegato saranno forniti all'operatore economico aggiudicatario.

Considerato che sono cambiate le condizioni di esecuzione dell'appalto rispetto all'appalto stipulato con l'operatore uscente, il personale da riassorbire sarà definito in esito ad una verifica congiunta tra stazione appaltante e appaltatore.

Allegato A: Elenco immobili

Allegato B: Quantificazione delle attività

Allegato C: Schede immobili