



Automobile Club d'Italia

Allegato n. 11

CAPITOLATO TECNICO PER IL SERVIZIO DI PULIZIA, COMPRENSIVO DELLA FORNITURA
DEL MATERIALE IGIENICO-SANITARIO, DERATTIZZAZIONE E SANIFICAZIONE
DEI LOCALI ADIBITI AD UFFICI, MAGAZZINI E SIMILARI,
DELL'AUTOMOBILE CLUB D'ITALIA IN ROMA,

via Marsala 8, via Magenta 5, via Solferino 32 e Largo Somalia 30

CIG n. 63575239FO

PREMESSA

Il presente capitolato tecnico contiene le specifiche che regolano il servizio di pulizia giornaliera e periodica, con fornitura del materiale igienico-sanitario, compresa la disinfezione e la disinfestazione e derattizzazione dei locali, adibiti ad uffici e magazzini, e delle aree esterne dell'Automobile Club d'Italia siti in Roma.

Il servizio è comprensivo di tutte le operazioni necessarie per la pulizia degli spazi, interni ed esterni, mobili, arredi, apparecchiature informatiche e di quanto altro pertinente agli immobili.

Le operazioni di pulizia sono finalizzate ad assicurare il massimo comfort e le migliori condizioni di igiene per garantire un sano e piacevole svolgimento delle attività espletate nei singoli immobili, nel pieno rispetto delle esigenze lavorative e dell'immagine dell'ACI.

In particolare si specifica che:

- nel paragrafo 1 sono indicati i luoghi ed i locali di esecuzione del servizio, nonché la composizione dell'immobile e la superficie, suddivisa tra locali ad uso ufficio e locali ad uso magazzino e assimilabili;
- nel paragrafo 2 sono elencate le prescrizioni tecniche che la Società deve osservare per l'espletamento del servizio a perfetta regola d'arte;
- nel paragrafo 3 sono specificate le modalità operative di dettaglio c.d. periodiche, le prestazioni che devono essere ripetute rispettivamente, nell'arco della stessa giornata, settimanalmente, mensilmente, bimestralmente, semestralmente ed ogni volta che sia necessario;
- nel paragrafo 4 è indicato il personale attualmente impiegato all'espletamento del servizio con la specificazione della qualifica e della destinazione;
- nel paragrafo 5 sono indicate le fasce orarie di esecuzione del servizio;
- nel paragrafo 6 sono riportate le modalità per la valutazione ed il controllo del livello di servizio di cui all'art 13 del contratto;
- nel paragrafo 7 sono indicati gli oneri a carico dell'Amministrazione al fine di garantire sia la qualità del servizio che l'osservanza alle normative in materia di sicurezza ed igiene dei luoghi di lavoro;

- nel paragrafo 8 sono indicate le modalità di consegna degli immobili ai fini dell'avvio del servizio in conformità alle condizioni contrattuali ed all'offerta formulata in sede di gara.

Il presente Capitolato, unitamente all'offerta tecnica della Società, costituisce parte integrante del contratto; pertanto tutte le prescrizioni contenute devono essere eseguite in conformità alle condizioni contrattuali ed alle norme di legge regolanti la materia ed il settore delle imprese di pulizia, nonché alle prescrizioni in materia di sicurezza, igiene e salubrità dei luoghi di lavoro.

1. COMPOSIZIONE E SUPERFICI DEGLI IMMOBILI

Gli immobili ove dovrà essere espletato il servizio di pulizia sono siti in Roma in:

- via Marsala, 8, con ingresso e portineria anche in Galleria Caracciolo, 14/a;
- via Solferino, 32;
- via Magenta, 5;
- Largo Somalia, 30;

1.1 Locali ACI

A) Immobile sito in via Marsala 8, composto da:

un fabbricato a più piani (I° - II° - III° - IV° - V° - VI° - VII°) fuori terra, un piano terra, cortili, un piano interrato ed una terrazza che copre parte della superficie del VII° piano, di seguito descritti:

I° Piano – uso uffici	mq. 729,66 (di cui 49,28 mq. ad uso servizi igienici);
II° Piano – uso Uffici	mq. 831,35 (di cui 51,56 mq ad uso servizi igienici);
III° Piano – uso Uffici	mq. 912,18 (di cui 51,68 mq ad uso servizi igienici);
IV° Piano – uso Uffici	mq. 866,40 (di cui 51,68 mq ad uso servizi igienici);
V° Piano – uso Uffici	mq. 877,27 (di cui 47,47 mq ad uso servizi igienici);
VI° Piano – uso uffici	mq. 889,22 (di cui 44,37 mq ad uso servizi igienici);
VII° piano – uso uffici	mq. 581,03 (di cui 35,28 mq ad uso servizi igienici);
VII° piano – Terrazzo	mq. 1025,31;
Spazio ad archivi	mq. 1688,63;
Spazio ad uso portineria	mq. 246,39;
Corridoi	mq. 2869,92;
Locali tecnici	mq. 150,87;
Spazio ad uso reception	mq. 91,70;
Scale	mq. 347,11;

B) Immobile sito in via Magenta, 5, composto da:

un fabbricato, tenuto in locazione dall'ACI, che occupa i seguenti piani:

IV° piano - uso uffici	mq. 378,42 (di cui mq 24,58 ad uso servizi igienici)
V° piano - uso uffici	mq. 352,47 (di cui mq 19,67 ad uso servizi igienici);
VI° piano - uso uffici	mq. 336,94 (di cui mq 25,20 ad uso servizi igienici);
VII° piano - uso uffici	mq. 89,63 (di cui mq 7,24 ad uso servizi igienici);
Archivi	mq. 69,60;
Corridoi	mq. 364,85;
Balconi terrazzi	mq. 66,07;

C) Immobile sito in via Solferino 32, composto da:

un fabbricato tenuto in locazione dall'ACI che occupa i seguenti piani:

II° piano – uso uffici	mq. 314,79 (di cui mq 17,76 ad uso servizi igienici);
III° piano – uso uffici	mq. 308,63 (di cui mq 22,64 ad uso servizi igienici);
IV° piano – uso uffici	mq. 323,15 (di cui mq. 23,68 ad uso servizi igienici);
V° piano – uso uffici	mq. 321,13 (di cui mq. 13,94 ad uso servizi igienici);
Archivi	mq. 13,63;
Corridoi	mq. 336,82;
Magazzino	mq. 6,44;

D) Immobile sito a Largo Somalia, 30 composto da:

seminterrato	mq. 1563,00
giardino e cortile	mq. 610,00

E) Autorimessa via Magenta mq 450,00

Rapporto tra superfici

ACI –Sede Centrale	
Magazzini/Archivi e Assimilabili	Mq 3.492,29
Uffici	Mq 8.469,44
Cortile e autorimessa	Mq 1.060,60
Terrazzi	Mq 1.091,38
Corridoi / scale	Mq 3.918,70

Totale	Mq 18.032.41
--------	--------------

Al verificarsi di aumenti o riduzioni, temporanei o permanenti, di locali o aree esterne, questo Ente si riserva la piena facoltà, nel corso del periodo contrattuale, dandone preavviso con le modalità previste dal contratto almeno quindici giorni prima, di estendere a nuovi locali i servizi di pulizia e manutenzione ovvero di sospendere, ridurre o sopprimere il servizio stesso per i locali ed aree non più disponibili, con conseguente variazione del canone pattuito da determinare proporzionalmente alla superficie interessata alla pulizia e manutenzione, facendo riferimento alla determinazione del prezzo a base d'asta del presente appalto.

2. PRESCRIZIONI TECNICHE

L'esecuzione del servizio è disciplinato, per la parte normativa, dalla L. n. 82 del 25.1.1994 "Disciplina delle attività di pulizia, disinfezione, derattizzazione e di sanificazione" e da ogni altra normativa, anche europea, presente e futura regolante la materia.

Ai sensi degli articoli 1 e seguenti del contratto regolante il servizio di cui il presente Capitolato è parte integrante, la Società si impegna a svolgere, senza soluzione di continuità, le prestazioni di pulizia, disinfezione, disinfestazione e derattizzazione, secondo le modalità ed i tempi di intervento, da ripetere sulla base delle scadenze programmate, come di seguito specificato.

Il servizio è affidato per la pulizia delle superfici, orizzontali e verticali, interne ed esterne degli immobili, così come dettagliato al punto 1.1; la pulizia di scale, ascensori, cancelli, dei locali igienico-sanitari, garage, balconi, terrazzini e porticati; la pulizia delle dotazioni di mobili, arredi, apparecchiature, suppellettili, e quanto altro ad uso ufficio; il servizio prevede anche la fornitura due volte al giorno ed il posizionamento del materiale per i servizi igienici (sapone liquido, carta igienica, salviettine di carta ecc.), nelle quantità previste e necessarie per gli utenti, nonché la sostituzione di sacchetti per i contenitori allocati presso i servizi igienici e per la raccolta differenziata.

I lavori oggetto del presente appalto dovranno essere eseguiti, indipendentemente dalle condizioni in cui gli stessi si presentano all'inizio dell'appalto, mediante ciclo di lavoro giornaliero, settimanale, mensile, bimestrale e semestrale e accuratamente al fine di evitare il danneggiamento dei pavimenti, delle vernici, dei mobili e degli altri oggetti esistenti nei locali.

Nell'eseguire il servizio si deve tenere conto della natura dell'edificio, delle caratteristiche degli ambienti (arredi di pregio, tipi di vetrate e lampadari) e degli spazi esterni, dell'utilizzo dei vari locali e dello stato in cui gli stessi si trovano; tutti questi elementi devono essere valutati attentamente in quanto determinano differente impegno nella pulizia degli stessi.

La ditta appaltatrice deve dare atto di essere a perfetta conoscenza della ubicazione, della estensione, del grado di pulizia in cui sono tenuti e della natura e dello stato di conservazione dei locali ove le pulizie dovranno essere effettuate, della consistenza delle relative dotazioni di mobili ed arredi.

Ulteriori prescrizioni

Nel seguito vengono specificate, per ogni tipologia d'intervento, le modalità di esecuzione delle attività comprese nel servizio:

- lo svuotamento dei cestini consiste, oltre che nello scaricamento 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 voce "pavimenti" deve intendersi comprensiva di superfici quali scale, pianerottolo ascensore e, in generale, tutte le superfici calpestabili;
- la lavatura e la disinfezione di tutti gli apparecchi igienico sanitari deve essere effettuata con specifico prodotto germicida e deodorante;
- la spolveratura esterna di tutti gli arredi accessibili senza uso di scale deve essere effettuata su mobili, scrivanie, soprammobili, quadri, mobiletti, condizionatori, ringhiere delle scale e dei ballatoi, personal computer e relative tastiere e stampanti, con particolare attenzione ai davanzali;
- la pulizia a fondo dei pavimenti trattati a cera consiste nella loro pulizia e lucidatura a secco e deve essere effettuata mediante mono spazzola munita di apposito disco, che rimuova il vecchio film di cera, ed usando un dispositivo vaporizzatore che ripristini il film di cera;
- la pulizia a fondo dei pavimenti in moquette deve essere effettuata con aspirapolvere, battitappeto di adeguata potenza, previa eliminazione di ogni tipo di macchia, con schiume detergenti o altri smacchiatori idonei e tali da non danneggiare le circostanti pareti;
- la disinfezione di tutti gli apparecchi telefonici, tastiere, personal computer e similari deve essere effettuata con sistema adeguato alle tecnologie esistenti;
- la lavatura e la protezione dei pavimenti in linoleum e in legno deve essere effettuata con tecniche e prodotti specifici alla loro natura;
- la pulizia e la lucidatura degli elementi metallici, maniglie, zoccoli, targhe, cornici devono essere effettuate con prodotti idonei al tipo di elemento da pulire;
- al fine di evitare il diffondersi di contaminazioni batteriche, la pulizia dei servizi igienici deve essere eseguita utilizzando specifici prodotti detergenti, anticalcari e disinfettanti a norma di legge e panni/spugne e secchi di colore diverso secondo le specifiche zone. La vaporizzazione deve essere fatta ad almeno 100 gradi;
- la lavatura a fondo di tutti i rivestimenti in piastrelle dei servizi igienico-sanitari deve essere effettuata con prodotti igienizzanti e deodoranti;
- la sanificazione dei punti di raccolta rifiuti deve essere eseguita lavando con getto d'acqua calda e vapore irrorando poi con opportuno sanificante;
- La spazzatura deve avvenire mediante l'uso di mezzi atti a non sollevare la polvere e dotati di microfiltri che evitino il ridiffondersi della stessa nell'ambiente;
- La spazzatura a secco dovrà essere limitata di norma a locali e spazi all'aperto e alla raccolta di materiali grossolani;

- Nei locali e negli uffici la pulizia dovrà essere estesa anche alle scaffalature, utilizzando allo scopo idoneo aspirapolvere ovvero panni che siano trattati chimicamente con specifiche sostanze che conferiscano loro proprietà elettrostatiche tali da attirare e trattenere la polvere;
- Nell'esecuzione del servizio dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti ed impiegati tutti i prodotti e le attrezzature necessarie ad impedire la liberazione di polvere negli ambienti ed in particolare si eviterà l'utilizzo di scope e tecniche di pulizia a secco, privilegiando l'utilizzo di aspirapolvere filtranti, spazzole munite di filtri aspiranti, pulizie ad umido e panni per pulizie trattati per trattenere elettrostaticamente la polvere;
- Il lavaggio e la disinfezione, devono essere effettuati con acqua tiepida e detergente, usando il sistema a due secchi. Nella pulizia ad umido e nel lavaggio dei pavimenti e delle scale il panno deve essere risciacquato frequentemente in soluzioni limpide e trasparenti ed imbevuto con sostanze detergenti igienizzanti e disinfettanti più idonei alla superficie da trattare, l'acqua contenuta nei contenitori deve essere cambiata più volte. Nel lavaggio di pavimenti e scale dovranno essere utilizzati opportuni cartelli di segnalazione "pavimento bagnato";
- Dopo il lavaggio si effettua la disinfezione usando uno straccio monouso o sterilizzato, imbevuto di sostanza disinfettante;
- La spolveratura e la pulizia degli arredi deve avvenire esclusivamente con panno inumidito con prodotto detergente e disinfettante più idoneo in relazione al supporto da pulire, il panno deve essere sostituito allorché diventa sporco;
- Nel lavaggio e deceratura dei pavimenti le monospazzole devono essere utilizzate con opportuni dischi e spazzole del tipo più idoneo in relazione alle caratteristiche del supporto da trattare;
- Dovranno essere utilizzati feltri distinti: quelli per la pulizia e quelli per la successiva inceratura, gli stessi dovranno essere puliti frequentemente;
- La lucidatura, inceratura o protezione dei pavimenti deve essere effettuata con cere antisdrucchiole e prive di odori sgradevoli;
- La pulizia delle pavimentazioni tessili, dei tappeti e degli zerbini deve essere effettuata mediante battitura e aspirazione elettromeccanica ad acqua o a filtri speciali che evitino la fuoriuscita di residui di polveri;
- Per il lavaggio di moquette è necessario prima provvedere alla dovuta aspirazione, successivamente procedere al lavaggio, impiegando apposite macchine ad iniezione-estrazione ed utilizzando detergente neutri;
- Negli archivi e nella biblioteca la pulizia dovrà essere effettuata utilizzando allo scopo idoneo aspirapolvere ovvero panni che siano trattati con specifiche sostanze che conferiscano loro proprietà elettrostatiche tali da attirare e trattenere la polvere;
- La pulizia dei locali siti al piano interrato, del parcheggio, del cortile interno e del terrazzo VII° piano dovrà essere effettuata con attrezzature idonee utilizzate da personale specializzato;

- Le apparecchiature elettroniche, meccaniche ed informatiche (P.C., terminali, stampanti, calcolatrici, fotocopiatrici, apparecchiature grafiche, ecc.) devono essere pulite con prodotti idonei. In particolare si dovrà procedere all'aspirazione ad aria compressa della polvere dalla tastiera, dal mouse e dal tappetino in modo da eliminare la sporcizia nelle zone più difficili da raggiungere, avendo cura di non danneggiare le macchine e con prodotti non contenenti solventi né alcool per evitare il danneggiamento del video e dello schermo di protezione;
- Per il lavaggio della superficie totale delle vetrature esterne dovranno essere utilizzate apparecchiature adatte, tipo gruetta mobile con cestello, e dovranno essere manovrate da personale specializzato e competente oppure mediante un sistema di lavaggio vetri che prevede l'utilizzo di aste telescopiche costituite da un sostegno per il tergi vetro aspirante, integrate a tubature per condurre l'acqua in altezza; l'acqua da utilizzare deve essere demineralizzata e non dovranno essere utilizzati detergenti. Ne consegue una riduzione dell'impatto ambientale, oltre alla riduzione del rischio per la sicurezza dell'operatore, considerando che il lavoro è eseguito da terra, senza l'utilizzo di scale e/o sistemi sollevanti. Tale sistema è valido sino a 15 metri, oltre verranno utilizzati sistemi di sollevamento come piattaforme, carri gru, ecc. Si precisa che i mezzi e le apparecchiature (che dovranno essere fornite a proprie spese dall'Impresa aggiudicataria), dovranno essere conformi alle vigenti norme di sicurezza, comprese le autorizzazioni ed i pareri richiesti agli organi competenti in materia e gli eventuali oneri sono a carico della Società;
- E' fatto assoluto divieto dell'uso di soluzioni calde e detergenti che contengono aggressivi chimici che possano danneggiare o corrodere superfici di qualsiasi tipo o corrodere piastrelle, scarichi, rubinetterie;
- Nello svolgimento del servizio, il personale della ditta appaltatrice dovrà evitare qualsiasi uso improprio di acqua, scarichi idrici, energia elettrica;
- Il servizio dovrà essere eseguito con le frequenze di cui al successivo paragrafo 3.

2.1 Prodotti e materiali

Sono a totale carico dell'Impresa i prodotti usati nell'espletamento del servizio, che devono essere di buona qualità, rispondere ai requisiti di legge e riportare il marchio CE.

Di tutti i materiali ed i prodotti impiegati dovranno essere fornite l'esatta specificazione, le schede tossicologiche, le specifiche d'impiego, così come richiesto successivamente, fermo restando a totale carico della ditta le responsabilità d'impiego e smaltimento.

E' vietato l'utilizzo di sostanze infiammabili, tossiche, nocive, corrosive e comunque dannose alla salute e alle cose, da parte del personale impiegato dalla ditta per il servizio in oggetto, ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni.

I prodotti utilizzati dovranno avere caratteristiche disinfettanti al fine di eliminare l'accumulo di batteri e non dovranno lasciare schiuma né componenti tossiche a qualsiasi temperatura.

In nessun caso è concesso l'uso di acidi o sostanze alcaline in polvere o contenenti coloranti, nonché l'impiego frequenti di abrasivi forti che possano danneggiare il mobilio, la tappezzeria, le tende ed i tappeti.

E' fatto assoluto divieto di impiegare prodotti abrasivi, corrosivi e liquidi spray non idonei direttamente sull'hardware.

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" ($\geq 90\%$), "tossicità", "infiammabilità", "dosaggi", "avvertenze di pericolosità", "modalità d'uso". I prodotti utilizzati devono, inoltre, essere privi di formaldeide, nichel, cromo, cobalto neomicina, etilendiammina; non possono in nessun caso essere utilizzati prodotti classificati come pericolosi per l'ambiente e dannosi per la salute secondo il D.Lgs. 65/2003.

Tutti i prodotti devono essere caratterizzati dall'assenza di ingredienti classificati o classificabili con una "frase di rischio" così come indicate nella Direttiva 67/548/CEE e nella Direttiva 1999/45/CEE del Parlamento europeo e devono essere corredati delle relative schede tecniche e di sicurezza, presentate dall'Impresa appaltatrice in sede di offerta, di cui deve essere trasmessa copia ai responsabili della Società Committente.

Non è ammesso l'uso di alcool, ammoniac, acidi forti ed altri prodotti che possano corrodere le superfici oggetto delle operazioni di pulizia. Non è ammesso l'utilizzo di prodotti anonimi o con etichette abrasi.

L'ACI si riserva la possibilità di controllare l'idoneità dei prodotti chimici e delle soluzioni pronte all'uso effettuando, dove occorra, prove specifiche; in caso di esito sfavorevole delle stesse, la Società dovrà immediatamente sostituire i prodotti risultati non idonei con altri corrispondenti.

Uguale sostituzione potrà essere richiesta nel caso vengano usati prodotti che risultino fastidiosi e sgradevoli all'olfatto e possano creare disagi ai dipendenti.

Devono essere utilizzati prodotti idonei, efficaci e sempre adeguati rispetto a nuove disposizioni di legge o innovazioni merceologiche del settore di riferimento, in relazione al tipo di supporto da trattare, tenendo conto delle caratteristiche delle superfici stesse.

L'Impresa aggiudicataria deve utilizzare propri mezzi ed attrezzature, adeguati al lavoro da svolgere e idonei ai fini della sicurezza e della tutela della salute e dell'ambiente; a tale riguardo dovrà dimostrare, con apposita documentazione, che i mezzi e le attrezzature utilizzati rispettino la direttiva macchine, siano conformi alle prescrizioni antinfortunistiche vigenti in Italia, siano perfettamente compatibili con l'uso dei locali, e non siano rumorose.

L'Impresa aggiudicataria si impegna ad eseguire la manutenzione ordinaria e programmata delle proprie attrezzature e macchinari presso officine specializzate e secondo le prescrizioni del "libretto d'uso e manutenzione" di ciascuna macchina. Eventuali errori nell'uso dei prodotti e quindi ogni danno causato da tali errori saranno imputati all'assegnatario, il quale sarà tenuto al risarcimento dei danni causati.

Contenitori vuoti ed altri residui derivanti dall'utilizzo delle sostanze impiegate nel servizio di pulizia verranno smaltiti ad esclusiva cura e spesa della ditta appaltatrice.

Le pulizie dovranno essere effettuate con l'impiego di sostanze compatibili con la presenza del personale all'interno degli ambienti; al termine delle operazioni non dovranno esservi residui di liquidi, sostanze ed altro che possano costituire pericolo.

Tutti i detersivi e materiali per la pulizia forniti dall'impresa devono essere conservati in appositi armadi e/o locali.

2.2 Attrezzature- Macchinari e Dispositivi

Sono a totale carico dell'Impresa tutti i materiali e gli attrezzi di pulizia, quali a titolo meramente esemplificativo :

- scope, stracci, spugne, detersivi, detergenti, antimicotici, deodoranti, carta igienica, detersivi, lucidanti, disinfettanti, salviette di carta o rotoli di cotone e sapone liquido con relativi dispenser, sacchi per la raccolta dei rifiuti e nei locali ad uso servizi igienici per donna è necessario effettuare il posizionamento e raccolta dei contenitori igienici femminili;
- lavapavimenti, aspirapolvere, aspiraliquidi, monospazzole lucidatrici, battiscopa elettrici, carrelli per la raccolta, il trasporto e lo smaltimento dei rifiuti, lavatrice.

Tali materiali ed attrezzature devono essere messi a disposizione in numero e quantità sufficienti a garantire l'efficace e regolare svolgimento del servizio di pulizia e devono essere di ottima qualità.

L'Ente può chiedere la sostituzione dei materiali di consumo e delle attrezzature giudicate non idonee e/o non rispondenti a norme di sicurezza o alle proprie esigenze.

I contenitori vuoti e residui derivanti dall'utilizzo di sostanze impiegate nel servizio di pulizia devono essere immediatamente smaltiti dalla ditta appaltatrice.

Aspirapolvere, battitappeto, spazzole elettriche e simili attrezzature dovranno essere sempre muniti di dispositivo di aspirazione e filtrazione.

Per l'uso e la pulizia di macchine ed apparecchiature elettriche si richiama espressamente l'obbligo di rispettare le specifiche norme vigenti.

Si precisa che tali mezzi ed apparecchiature (che dovranno essere fornite a proprie spese dalla Società affidataria del servizio), dovranno essere conformi alle vigenti norme di sicurezza, comprese le autorizzazioni, permessi ed i pareri richiesti agli organi competenti in materia.

Tutti gli strumenti e le sostanze utilizzabili nell'esercizio dell'attività, ivi compresi i dispositivi di protezione individuale e le attrezzature di sicurezza, sono a totale carico della ditta appaltatrice, che ne garantisce la assoluta rispondenza alle norme vigenti in materia di sicurezza e, comunque, conformi alla Direttiva macchine e la piena efficienza; in nessun caso il personale della ditta appaltatrice potrà fare uso di strumenti, sostanze o altro di proprietà dell'Ente o comunque esistenti presso i locali dello stesso.

L'Impresa deve anche produrre documentazione attestante il numero, tipo e caratteristiche delle attrezzature elettriche e/o meccaniche ausiliarie che intende adoperare, oltre alla certificazione della loro rispondenza alle norme di sicurezza vigenti (marchio CE).

Devono essere impiegati attrezzature e macchinari idonei in relazione alle caratteristiche del supporto da trattare, sempre adeguati rispetto a nuove disposizioni di legge o innovazioni tecnologiche del settore di riferimento, devono essere a bassa rumorosità, tecnicamente efficienti ed in ottimo stato di manutenzione e conformi alle norme vigenti in materia di sicurezza.

L'assegnatario deve programmare l'uso e l'impiego di macchine ed attrezzature in funzione di una corretta razionalizzazione del servizio, anche al fine di agevolare il lavoro degli operatori e ottimizzare il risultato dell'intervento.

I materiali necessari per il servizio e forniti da altre imprese dovranno essere depositati, sotto la responsabilità della ditta appaltatrice, nei locali messi a disposizione.

L'assegnatario sarà totalmente responsabile della custodia e dell'uso delle macchine ed attrezzature tecniche; l'Ente non si assume alcuna responsabilità per eventuali danni a persone o cose o furti degli stessi.

2.3 Locali assegnati

L'ACI metterà a disposizione dell'assegnatario uno spogliatoio e un locale, possibilmente chiuso a chiave, ma accessibile ai Responsabili dell'ACI, da destinarsi a deposito di materiale ed attrezzature per l'uso corrente.

2.4 Personale

La Società si impegna a rilasciare, entro 15 giorni dalla data di sottoscrizione del contratto, un elenco nominativo del personale che costituisce parte integrante dello stesso contratto, specificando la qualifica, il numero delle ore giornaliere che ciascuno deve espletare; l'elenco comprenderà sia il personale fisso che quello previsto per eventuali sostituzioni, il personale specializzato da adibire a lavori periodici, nonché quello tecnico adibito al controllo della qualità del servizio.

Uguale comunicazione dovrà essere effettuata nel caso di variazioni del personale impiegato ed entro cinque giorni da ciascuna variazione.

Nello stesso elenco verrà indicato il nominativo del Responsabile del servizio che costituisce l'interfaccia verso l'ACI per tutte le questioni relative alla gestione del servizio di pulizia, ai programmi di intervento ed alle attività di controllo e monitoraggio della puntuale esecuzione delle attività previste.

Il Responsabile del servizio dovrà possedere adeguate competenze professionali, idoneo livello di responsabilità e potere decisionale in relazione alle funzioni ricoperte.

Resta inteso che qualora il personale addetto al servizio fosse insufficiente o il numero di ore fornito dovesse rivelarsi insufficiente per assicurare in modo perfetto e completo il servizio, la Società si farà carico di integrare, in sede di esecuzione contrattuale, il numero di addetti o le ore di servizio, come previsto dal contratto.

Nello svolgimento del servizio, il personale deve tenere un comportamento irreprensibile e sempre formalmente corretto. Al personale in parola è fatto assoluto divieto di utilizzare le attrezzature e le apparecchiature fotocopiatrici, fax, telefoni, ecc.) che esulano dall'espletamento del servizio.

L'Ente si riserva la facoltà di chiedere all'Impresa la sostituzione di personale ritenuto non idoneo o non gradito, a suo insindacabile giudizio. In tal caso, l'Impresa provvede alla sostituzione entro e non oltre cinque giorni dal ricevimento della richiesta, senza che ciò possa costituire maggior onere.

Ogni sostituzione del personale che l'Impresa intende effettuare, dovrà essere obbligatoriamente comunicata preventivamente all'Ente.

E' fatto obbligo a tutto il personale della ditta di osservare e fare osservare scrupolosamente tutte le norme inerenti la sicurezza nell'impiego di attrezzature e macchinari e di far rispettare i criteri di salvaguardia dell'ambiente nell'impiego di prodotti e di economicità nell'uso dell'energia elettrica e dell'acqua potabile.

2.5 Fornitura del materiale igienico-sanitario

Nell'ambito del servizio di pulizia è compresa per l'intera durata del contratto e senza oneri aggiuntivi per l'ACI, la dotazione delle seguenti apparecchiature con il materiale igienico-sanitario minimo per tutta la durata contrattuale:

- n.75 distributori di asciugamani a rotolo continuo a trascinamento automatico;
- n.57 dispenser deodoranti a parete;

- n.104 distributori di sapone in schiuma a pressione manuale da 1 litro;
- n.88 dispenser schiuma igienizzante wc;
- n.88 disinfettante wc saniflush;
- n. 50 contenitori per bustine igieniche femminili;
- n. 50 contenitori per assorbenti;
- fornitura di carta igienica nei servizi igienici di tutte le sedi di cui al paragrafo 1 del presente Capitolato Tecnico.

I distributori di asciugamani e di sapone devono essere installati a parete nei locali bagni a cura e spese dell'Impresa aggiudicataria.

La carta igienica fornita dovrà essere a doppio velo di primaria qualità e su richiesta dell'ACI potrà essere sostituita al fine di garantire il rispetto degli standard.

Al fine di consentire un'adeguata formazione dell'offerta si fa presente che presso gli immobili, oggetto dell'appalto, sono attualmente in servizio n. 506 dipendenti, dal lunedì al venerdì.

Ove necessario, il quantitativo dei distributori e del materiale igienico-sanitario deve essere incrementato in ragione delle effettive esigenze, senza ulteriori costi ed oneri per l'ACI.

3. MODALITÀ OPERATIVE DI DETTAGLIO

Le attività previste nel piano di lavoro giornaliero devono intendersi come direttamente esecutive, senza necessità alcuna di approvazione da parte dell'ACI.

Il programma operativo delle attività c.d. periodiche (con cadenza settimanale, mensile, bimestrale ecc.) deve essere organizzato a cura del Responsabile del servizio della Società, sulla base del piano dettagliato delle attività, allegato al verbale di consegna e presa in carico degli immobili.

Il programma operativo delle attività è un elaborato che, per ogni trimestre di riferimento, su base giornaliera, rappresenta tutte le attività da eseguire evidenziando locali, superfici, suppellettili, oggetto di intervento.

Entro l'ultimo giorno lavorativo del trimestre precedente a quello di riferimento, ovvero ogniquale volta vengano apportate modifiche o aggiornamenti al piano dettagliato delle attività, il Responsabile del servizio della società consegnerà il programma operativo all'ACI, che ne prenderà visione al fine di programmare l'eventuale monitoraggio.

Il materiale cartaceo dovrà essere raccolto e trasportato quotidianamente dagli appositi contenitori al punto di raccolta sito nel magazzino degli immobili o, qualora siano già installati, nei contenitori dell'Azienda Municipalizzata per l'Ambiente, allocati all'esterno nei pressi degli ingressi degli edifici.

In ogni caso sarà cura dell'ACI predisporre le necessarie operazioni per facilitare lo sgombero e fornire le relative indicazioni per assicurare il rispetto delle prescrizioni in materia di raccolta differenziata di rifiuti; ove la Società non dovesse rispettare le suddette prescrizioni relative alla raccolta differenziata in conformità alle indicazioni dell'Azienda municipalizzata sarà ritenuta responsabile per eventuali inadempimenti e dei connessi oneri.

Tutte le prestazioni dovranno essere rese a regola d'arte, avendo cura di non danneggiare i pavimenti, i rivestimenti, le vernici, i mobili, le attrezzature e ogni altro oggetto esistente nei

locali. Le operazioni di pulizia devono essere svolte con le finestre aperte nei locali adibiti ad ufficio. L'uso delle luci è consentito solo in quanto effettivamente necessario ed esclusivamente per la durata della pulizia di ciascun ambiente. Il personale della ditta al termine dei lavori in ciascuno degli ambienti, deve richiudere porte e finestre e deve assicurarsi che le luci siano spente.

Qualora si tratti di eseguire interventi che vanno effettuati periodicamente o, su richiesta lavori straordinari, la Società dovrà rilasciare un verbale attestante l'esecuzione a regola d'arte delle prestazioni oppure, in caso di impedimento, la definizione dei motivi e delle circostanze che non ne hanno consentito l'esecuzione.

Periodicamente (ogni settimana) la Società dovrà provvedere alla disinfezione delle superfici di ogni tipo, scrivanie, piani di lavoro, corrimano, maniglie, etc.

Salvo che non sia diversamente stabilito, l'esecuzione dei lavori c.d. settimanali e dei lavori periodici deve essere svolta nelle giornate stabilite nel programma operativo.

Tutti i lavori da effettuare semestralmente, prescritti nella successiva lettera A) devono essere svolti per la prima volta entro due mesi dall'avvio del servizio.

A) - Prestazioni da eseguire presso i locali ACI di via Marsala, 8 – via Solferino, 32 – via Magenta, 5

La Società si impegna ad eseguire le seguenti prestazioni:

Giornalmente:

- 1) spazzatura e pulitura con passaggio di panno umido su tutti i pavimenti;
- 2) lavaggio di tutti i corridoi e degli spazi antistanti gli ascensori su ogni piano;
- 3) passaggio di battitappeto e aspiratore sui pavimenti ricoperti di moquette, previa eliminazione di eventuali macchie;
- 4) rimozione macchie e impronte dalle vetrate e dalle porte;
- 5) spolveratura a umido dei tavoli, delle scrivanie, dei mobili, delle scaffalature e degli arredi d'ufficio in genere, spolveratura delle pareti mobili e delle porte;
- 6) spolveratura a umido con prodotto disinfettante dei punti di contatto comune (telefoni, interruttori, pulsantiere, maniglie ecc.), piani di lavoro, corrimano;
- 7) pulizia accurata e lavaggio dei bagni con disinfezione due volte al giorno dei sanitari, delle maioliche, dei pavimenti, delle pareti, degli accessori, degli arredi e delle apparecchiature igienico-sanitarie; il personale dovrà aver cura di non ostruire gli scarichi;
- 8) distribuzione nei servizi igienici del materiale necessario come carta igienica e sapone e sostituzione degli asciugamani negli appositi apparecchi montati nei bagni, svuotatura contenitori e sostituzione sacchetti;
- 9) lucidatura degli ottoni e delle targhe;
- 10) vuotatura e pulitura dei cestini portacarte/rifiuti e dei contenitori per la raccolta differenziata con trasporto ai punti di raccolta, sostituzione dei sacchetti;
- 11) pulitura con battitappeto e smacchiatura a secco, ove necessario, dei tappeti;
- 12) spazzatura con macchinario idoneo dei locali adibiti a magazzino della sede Centrale di via Marsala, 8;

- 13) spazzatura e lavaggio, con appropriati solventi, di tutte le scale, spolveratura delle ringhiere, dei corrimano e dei vetri e lavaggio con prodotti disinfettanti;
- 14) spolveratura mediante aspiratore elettrico degli zerbini, stuoie, guide, sedie in tessuto, divani, poltrone e tendaggi;
- 15) pulizia accurata e lavaggio 2 volte al giorno dei pavimenti, delle porte a vetri, delle vetrate dei vani di accesso alla sede Centrale (via Marsala, Galleria Caracciolo), alla sede di via Solferino e via Magenta;
- 16) pulizia con aspiratore e lavaggio accurato vani ascensori;
- 17) pulitura del locale di accesso e vano montacarichi magazzino ACI di via Magenta 5/A;
- 18) sistemazione dei cuscini in piuma d'oca dei divani del VI° piano (lato Sala Commissioni);
- 19) **fornitura (2 volte al giorno) del materiale igienico sanitario dei singoli bagni dei diversi immobili (sapone, carta mani, carta igienica, contenitori igienici femminili) con installazione di un sistema igienizzante e disincrostante dei singoli sanitari.**

Settimanalmente:

- 1) pulizia accurata con prodotti idonei e lucidanti di tutti i rivestimenti interni ed esterni limitatamente agli ingressi;
- 2) pulizia di tutte le vetrate degli ingressi, porte a vetro e mobili vetrina siti nell'interno degli stabili;
- 3) aspirazione della polvere dalle scaffalature siti nei magazzini, raccolta del materiale di risulta e trasporto sino ai punti di raccolta esterni agli edifici;
- 4) pulitura delle apparecchiature elettroniche, meccaniche ed informatiche, come descritto nel paragrafo 2 del presente capitolato;
- 5) deragnatura generale;
- 6) spolveratura superfici orizzontali, davanzali interni altezza operatore;
- 7) manutenzione dei pavimenti in linoleum e parquet con prodotti idonei;
- 8) pulizia accurata battiscopa e disincrostazione angoli di tutti i corridoi e degli spazi antistanti ascensori, scale, ingressi ecc
- 9) passaggio di aspiratore e pulitura superfici di tutte le sedie;
- 10) **ritiro e lavaggio a richiesta degli asciugamani in tessuto presso i servizi igienici della Segreteria Generale 6° piano – via Marsala 8.**

Mensilmente:

- 1) pulitura interna dei vetri delle finestre e degli infissi, spolveratura delle pareti, dei soffitti, delle stanze e dei corridoi, pulitura dei corpi illuminanti;
- 2) spazzatura e lavaggio di tutti locali tecnici (centrali elettriche, condizionamento) con eliminazione dei rifiuti e loro trasporto al punto di raccolta;
- 3) smacchiatura e lavaggio delle porte in materiale lavabile e delle pareti lavabili in maniera tale da non danneggiare le tinteggiature e le vernici;
- 4) lavaggio, disincrostazione e disinfezione dei servizi igienici e delle apparecchiature igienico-sanitarie;
- 5) accurata pulizia, spolveratura con aspiratore dei scaffali siti nei locali magazzino via Marsala e via Magenta con lavaggio, disincrostazione e disinfezione con prodotti idonei ed attrezzature adeguate di pavimenti e scale;

- 6) accurata pulizia e ceratura dei pavimenti, lavaggio dei vetri e delle porte vetrate, spolveratura dei mobili, spolveratura mediante aspirazione e smacchiatura degli arredi, poltrone, divani, ecc., del VI° piano di via Marsala, 8;
- 7) spolveratura con aspiratore della sala Biblioteca, sita al III° piano di via Marsala ;
- 8) spolveratura e pulizia di tutte le tende alla veneziana, delle porte, dei soffitti, degli arredi parti alte, delle scaffalature nelle parti libere, avendo cura di non danneggiare le tinteggiature e le vernici;
- 9) manutenzione delle pareti in legno ingresso e 6° piano;
- 10) spazzatura e lavaggio dei pavimenti dello spazio ACI nell'autorimessa di Via Magenta (mq 450,00).

Bimestralmente:

- 1) pulizia delle griglie di scolo per il deflusso dell'acqua piovana e relativi pozzetti;
- 2) passaggio di aspirapolvere e pulitura superfici alte di tutti gli armadi;
- 3) spolveratura con aspirazione delle bacheche;
- 4) lavaggio punti luce e lampadari 6° piano con smontaggio e rimontaggio, ove necessario, avendo cura di non danneggiare gli oggetti.

Semestralmente:

- 1) eliminazione dei rifiuti dai terrazzi dell'edificio;
- 2) eliminazione del film polimerico, lavaggio a fondo dei pavimenti, stesura nuovo film polimerico;
- 3) pulizia delle vetrate esterne all'edificio, mediante mezzi ed apparecchiature idonee alle dimensioni dell'edificio e agli spazi disponibili per le operazioni. Si precisa che tali mezzi ed apparecchiature (che dovranno essere fornite a proprie spese dalla Società affidataria del servizio), dovranno essere conformi alle vigenti norme di sicurezza, comprese le autorizzazioni ed i pareri richiesti agli organi competenti in materia;
- 4) pulizia accurata delle chiostrine, terrazze, balconi sovrastanti l'immobile e l'intercapedine che delimita l'immobile di via Marsala nel sottosuolo;
- 5) pulizia e smacchiatura a fondo, con prodotti idonei ed attrezzature adeguate, delle poltroncine in tessuto;
- 6) aspirazione tende di diverse tipologie (lamelle, verticali, pacchetto tendaggi in cotone, veneziane e tipologie presenti nei locali ACI);
- 7) lavaggio superfici vetrate delle finestre nella parte interna accessibile dall'interno nel rispetto delle normative di sicurezza e relativi infissi, davanzali e cassonetti

B) – Prestazioni da eseguire presso i locali ACI adibiti a magazzini di Largo Somalia n. 30, Roma

Mensilmente:

- 1) pulizia scaffali (solo parti vuote);
- 2) vuotatura cestini portacarte;
- 3) spazzatura e lavaggio pavimenti;

- 4) spazzatura rampe d'entrata;
- 5) pulizia e disinfestazione dei servizi igienici;
- 6) pulizia vetri.

Semestralmente (oppure ogni qualvolta occorra)

- 1) giardino e cortili (pulizia e taglio erba).

D) Interventi da effettuare ogni qualvolta occorra su tutte le sedi:

- 1) sgombero neve limitatamente ai passaggi per persone ed automezzi nel cortile, nelle piazzole di sosta e nelle altre superfici ad uso privato;
- 2) spargimento di sale su dette superfici; sgombero neve nei tratti di suolo pubblico (marciapiedi e simili) interessanti l'immobile;
- 3) spargimento di sale in caso di ghiaccio sulle superfici di cui ai precedenti punti.

E) Interventi di Disinfezione e Derattizzazione

Tali specifiche dovranno essere osservate dalla Società nell'elaborazione dell'offerta tecnica e del programma operativo in base alle modalità indicate al paragrafo 10.1 del disciplinare di gara.

Gli interventi, oggetto del contratto, compresi nel corrispettivo complessivo offerto sono:

- 1) disinfezione;
- 2) disinfestazione ad azione ovicida – larvicida ed adulticida contro insetti volatili e striscianti;
- 3) derattizzazione.

Il numero minimo degli interventi da eseguirsi è il seguente:

- 1) minimo n. 4 interventi annuali per la disinfezione;
- 2) minimo n. 4 interventi annuali per la disinfestazione ad azione ovicida larvicida ed adulticida contro insetti volatili e striscianti;
- 3) minimo n. 4 interventi annuali per la derattizzazione.

La Società si obbliga ad effettuare il servizio rispettando il numero minimo di trattamenti sopra indicati.

Eventuali ulteriori interventi che si rendessero necessari per garantire la perfetta esecuzione del servizio, rispetto al numero minimo stabilito e/o indicati dalla Società in sede di offerta, sono ad esclusivo carico della Società stessa.

La procedura prevede anche l'esecuzione eventuale di interventi straordinari su richiesta dell'ACI, ove risultino necessari e previa determinazione del corrispettivo:

- 1) interventi di derattizzazione, deblattizzazione e disinfezione da pipistrelli e insetti vari diversi da quelli previsti quale oggetto di gara;
- 2) interventi di rimozione di nidi di insetti (vespe, calabroni, ecc...) ;
- 3) interventi di pulizia e disinfezione di aree infestate da colonie di piccioni, gatti randagi ed altri animali che determinano situazioni di antigienicità;

La Società dovrà provvedere allo smaltimento di tutti i prodotti di risulta, secondo le modalità previste dalle normative vigenti.

Il suddetto smaltimento dovrà essere documentato all'ACI osservando le modalità in seguito specificate.

Per ogni sito oggetto del servizio dovrà essere tenuta un'apposita scheda contenente:

- gli interventi di volta in volta effettuati;
- posizione e spostamenti degli erogatori e dei relativi cartelli;
- situazione del sito e sue eventuali problematiche.

L'originale della scheda sarà custodito presso la Società; una copia con i vari aggiornamenti dovrà essere trasmessa all'ACI.

Per ogni sito oggetto del servizio dovrà essere predisposta da parte della Società apposita mappa dei locali o del territorio sulla quale dovranno essere:

- indicate tutte le postazioni di esche e trappole posizionate e i siti trattati;
- aggiornati tutti gli spostamenti degli erogatori che dovessero avvenire.

Una copia della mappa sarà custodita presso la Società ed una presso l'ACI per la trasmissione al RSPP.

L'ACI metterà a disposizione le planimetrie degli Uffici di cui al paragrafo 1.

Per ogni intervento straordinario effettuato dovrà essere redatto apposito rapporto di intervento.

Per gli interventi programmati di derattizzazione e disinfestazione, è fatto obbligo alla Società di elaborare appositi manifesti (anche autoadesivi), ed affiggerli con almeno 5 giorni lavorativi d'anticipo nelle zone interessate dai vari interventi. I suddetti avvisi dovranno riportare obbligatoriamente il tipo di trattamento che sarà svolto, l'indicazione della presenza del veleno, gli elementi identificativi del responsabile del trattamento, la durata del trattamento (con data di inizio e fine trattamento, specificando giorno-mese-anno) e le sostanze utilizzate.

Gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: Impiego di esche e/o piastre collanti:

- non dovranno essere accessibili né all'uomo, né ad altri animali non di bersaglio;
- andranno collocate in appositi contenitori di plastica rigida che permettano di salvarle da polvere e umidità, evitare che vengano calpestate accidentalmente, impediscano la manomissione e la fuoriuscita accidentale del contenuto; i contenitori dovranno essere dotati di sistemi di chiusura apribili solo con apposita chiave, ancorati al muro o al pavimento o ad altro supporto di proprietà regionale, in modo tale che non possano essere spostati da personale non autorizzato.

- per tutti gli interventi in locali interni:

- i contenitori dovranno essere segnalati da cartelli numerati e fissati a muro;
- dovranno essere mappati sulla planimetria dei locali;
- su ogni contenitore dovrà essere indicata la data dell'apposizione e dovrà essere compilata l'apposita scheda;
- ogni spostamento delle postazioni dalle collocazioni iniziali dovrà essere tempestivamente comunicato e modificato sulle planimetrie;

- per tutti gli interventi presso le aree esterne:

- dovranno essere applicati in loco cartelli o similari numerati e fissati, indicanti l'esistenza degli erogatori (ove possibile) oppure apposti idonei ed inequivoci segnali di avvertimento dei siti trattati, al fine di avvisare la cittadinanza;
- dovranno essere indicati sulla planimetria;
- dovrà essere compilata l'apposita scheda.

Si specifica quanto segue:

- nelle aree ove il consumo di esche negli erogatori di monitoraggio risulterà elevato, andranno effettuati interventi mirati di derattizzazione, sempre per mezzo di erogatori d'esche;
- nei locali adibiti ad archivio e negli altri stabili interessati al servizio eventuali fori o crepe dovranno essere interdetti con idonei repellenti reperibili in commercio;
- dovranno essere utilizzate attrezzature in grado di garantire una distribuzione mirata ed omogenea nel rigoroso rispetto dei dosaggi scelti, nel contesto delle indicazioni riportate sull'etichetta del fabbricante. Su questi dovranno essere opportunamente applicati nei giunti di dilatazione e nelle intercapedini degli edifici, nelle incrinature dei muri, negli interstizi, negli interni delle canalizzazioni degli impianti, nei serramenti, nei cassonetti degli avvolgibili, in prossimità degli impianti idrici e degli scarichi, degli impianti di riscaldamento, di derivazione vapore, ecc...;
- dovranno essere messe in atto tutte le misure idonee per evitare il danneggiamento o l'inquinamento di prodotti e imballi;
- dovranno essere affisse nei locali le dovute norme precauzionali;
- dovranno essere apposti idonei ed inequivoci segnali di avvertimento dei siti trattati.

Per quanto concerne i formulati dovrà essere espressamente raccomandato un uso scrupoloso dei prodotti, rispettando le dosi di impiego proprie di ogni prodotto utilizzato, al fine di salvaguardare quanto più possibile l'ambiente e privilegiando prodotti a bassissima tossicità, muniti di autorizzazione ministeriale.

Tutti i prodotti e formulati da utilizzarsi per il servizio dovranno essere registrati presso il Ministero della Sanità, come Presidio Medico Chirurgico.

Il servizio dovrà essere svolto con l'utilizzo di idonei mezzi ed attrezzature tecniche, al fine di rendere le operazioni il più funzionali possibile, che dovranno essere conformi alle norme in materia di sicurezza sul lavoro e prevenzione degli infortuni e rispettare le prescrizioni di altre discipline inerenti.

La ditta deve, altresì, garantire la gestione mediante l'opera di personale qualificato e mediante l'utilizzo delle attrezzature adeguate allo scopo.

4. PERSONALE ATTUALMENTE ADDETTO AL SERVIZIO

Locali ACI siti in via Marsala, 8 – via Magenta, 5 – via Solferino, 32 e Largo Somalia, 30.

n° 1	V° livello
n° 18	II° livello
n° 3	III° livello

con distribuzione di due operatori per piano inerente agli Uffici.

Ore di lavoro annue

In considerazione di quanto sopra e della tabella ministeriale che identifica il costo medio orario del personale dipendente da imprese esercenti servizi di pulizia del mese di Aprile 2013 - valida per ROMA, l'ACI fissa in n. **35.000** il numero minimo inderogabile di ore di lavoro annuo che deve essere garantito dal team di persone sopra specificato per l'effettiva erogazione del servizio. Tale valore è stato assunto, peraltro, come riferimento per la costruzione della base d'asta.

L'Impresa ai sensi del vigente contratto collettivo nazionale di lavoro è obbligata a garantire i livelli occupazionali del personale attualmente impiegato nella commessa. Pertanto il personale di cui alle tabelle sopra riportate dovrà essere contrattualizzato per il servizio da svolgere in ACI per il numero di ore settimanali indicato e per l'intera durata del contratto,

Le integrazioni che la Società eventualmente è tenuta a fornire, in aggiunta, al fine della perfetta esecuzione del servizio oggetto dell'appalto non potranno, nel caso il servizio resti invariato, comportare aumento del prezzo di aggiudicazione in quanto, poiché deriva dalla presente procedura di appalto una obbligazione di risultato, la Società, in base alla propria organizzazione ed alle proprie autonome considerazioni potrà e dovrà valutare la quantità di ore ed il personale necessari effettivamente per l'esecuzione dell'appalto e, conseguentemente, stabilire la percentuale di ribasso del prezzo posto a base di gara.

5. ORARIO DI ESECUZIONE DEL SERVIZIO

Il servizio di pulizia dovrà essere assicurato in tutte le giornate lavorative in cui ciascun ufficio sarà operante, e nell'ambito delle fasce orarie sottoindicate, salvo diversi accordi con l'ACI.

Locali adibiti a sede dell'ACI

5.1 Immobili siti in via Marsala , 8 – via Solferino, 32, via Magenta, 5:

- dal lunedì al venerdì, dalle ore 6.30 alle ore 10,30 e dalle ore 14.30 alle ore 19.00, con protrazione dell'orario di lavoro fino alle ore 19.30 nella giornata di lunedì;
- per i lavori da eseguire presso gli Uffici di Presidenza e di Segreteria Generale, siti al VI° piano dell'immobile di via Marsala n. 8 potranno essere concordati orari diversi .
- Le attività cd periodiche verranno svolte nei giorni e nelle fasce orarie indicate nel programma operativo con possibilità di utilizzare la giornata di sabato (dalle ore 6.00 alle 13.00) nel caso in cui gli Uffici siano aperti.

I suddetti orari potranno subire delle modifiche che verranno formalizzate nel programma operativo.

5.2 Immobile di Largo Somalia, 30 e Autorimessa

L'intervento viene svolto di regola l'ultimo giorno di ogni mese.

In ogni caso, qualora ne ricorra la necessità o per particolari esigenze connesse allo svolgimento del servizio, su richiesta di ACI, gli orari suddetti potranno subire delle variazioni e le prestazioni di cui al paragrafo 3 del presente Capitolato tecnico dovranno essere effettuate in fasce orarie diverse.

6. VALUTAZIONE E CONTROLLO DEL LIVELLO DI SERVIZIO

Il controllo del servizio di pulizia effettuato da parte dell'ACI, sia direttamente mediante propri incaricati sia in contraddittorio con il responsabile del servizio della Società, ha lo scopo di verificare l'efficacia del servizio in termini di qualità resa e di accertare, al contempo, la regolarità e la puntualità garantita nell'esecuzione delle prestazioni.

In relazione alle modalità esecutive, i controlli si differenziano nelle due seguenti tipologie:

- Verifica dell'efficacia del servizio: volto a misurare il livello qualitativo delle prestazioni erogate (efficacia) mediante rilevazioni periodiche di tipo visivo, che saranno eseguite in contraddittorio con la Società;
- Verifica della puntualità nell'esecuzione delle prestazioni: volto a misurare, a seguito di ispezioni, la regolarità e la puntualità dell'esecuzione delle prestazioni c.d. periodiche (con frequenza settimanale, quindicinale, mensile, bimestrale ecc.).

Le prestazioni saranno valutate secondo le modalità e le periodicità indicate nel presente paragrafo, nonché nel piano dei livelli di servizio predisposto dalla Società nell'ambito dell'offerta tecnica, integrato, ove necessario dallo SLA di cui all'art. 14 del contratto.

Verifica dell'efficacia delle prestazioni erogate.

Il livello qualitativo delle prestazioni erogate verrà valutato a seguito di controlli a campione eseguiti sulle aree di riferimento dall'incaricato dell'ACI, in contraddittorio, con il responsabile della Società, nel caso di verifiche programmate.

I controlli potranno avvenire in qualsiasi momento durante il periodo temporale di riferimento definito, anche svincolati dall'orario delle prestazioni anche in modo non programmato a discrezione dell'Ente; i criteri di valutazione dovranno tenere conto delle possibili contaminazioni successive alle operazioni di pulizia.

Il calendario delle verifiche programmate sarà comunicato alla Società con un preavviso minimo di un giorno lavorativo e l'esito complessivo del controllo verrà sottoscritto, in apposito verbale, dagli incaricati dell'ACI e della Società.

Non andranno imputati alla Società gli eventuali effetti negativi evidentemente provocati da terzi successivamente all'esecuzione delle operazioni di pulizia.

Gli esiti delle verifiche effettuate dovranno essere annotati indipendentemente dagli aspetti riguardanti le penali di cui all'art. 20 del contratto, per monitorare l'andamento generale del servizio e certificare l'assenza di situazioni anomale.

Per le suddette annotazioni verranno utilizzati i moduli di verifica ed il sistema di reportistica predisposto dalla Società nell'ambito dell'offerta tecnica, che comunque, potrà essere adattato alle esigenze dell'ACI.

L'incaricato ACI indicherà, all'interno di ciascun immobile, gli ambienti da ispezionare, le c.d. Unità di controllo (UdC).

L'UdC è costituita generalmente da un singolo ambiente (ad es. ufficio, sala riunioni, aree di servizio, magazzino, portineria, sala consiglio, scala, androne, terrazzo, ascensori, corridori, ecc.), nei servizi igienici potrà essere considerata come unica unità di controllo l'intera superficie dell'ambiente con tale destinazione d'uso, inclusi box ed antibagno; in una scala potrà essere considerato unitariamente un insieme di rampe interpiano.

Le parti, nell'ambito della pianificazione delle attività di verifica, individueranno le tipologia di area di controllo, gli ambienti che costituiscono le singole unità di controllo e la dimensione del campione, cioè il numero di unità che deve essere sottoposto a ispezione.

Il suddetto controllo verrà effettuato per ogni piano (dal seminterrato ai terrazzi) di ogni immobile interessato al servizio e la dimensione del campione non potrà essere inferiore al 10% di ogni unità di controllo individuata e presente in ogni piano.

A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, per ciascuna unità di controllo individuata, nell'arco temporale di riferimento, verrà valutata l'eventuale presenza di non conformità/anomalie:

- presenza di sporco diffuso sulle superfici di ogni tipo;
- presenza di depositi di polvere;
- presenza di impronte sulle superfici vetrate, sui tavoli ecc.;
- presenza di orme, di strisce, di macchie sui pavimenti;
- presenza di ragnatele;
- residui di sostanze varie;
- mancata vuotatura dei cestini e sostituzione dei sacchetti porta rifiuti;
- mancato rifornimento di carta igienica, sapone, asciugamani di carta, ecc.
- macchie ed incrostazioni sul battiscopa e negli angoli;
- mancato rispetto delle prescrizioni per la raccolta differenziata.

L'attività di controllo effettuata verrà registrata in apposito verbale di verifica che riporterà, per ciascuna tipologia di area di controllo, il numero di unità di controllo ispezionate ed il relativo esito di ispezione.

L'esito complessivo del controllo per il periodo di riferimento sarà funzione del rapporto tra il numero di UdC risultate non conformi ed il numero totale di unità controllate.

Nella tabella seguente sono riportati l'obiettivo del controllo, la descrizione dell'indicatore di riferimento, le modalità utilizzate per il calcolo dello stesso ed il valore che ne definisce il livello atteso.

Obiettivo del controllo	Indicatore di riferimento	Descrizione	Modalità di controllo	Valore atteso
Verificare l'efficacia della prestazione	$I_e = 1 - \frac{N_{neg}}{N_{tot}}$	N_{neg} = numero di unità di controllo risultanti non conformi N_{tot} = numero di unità di controllo verificate nel periodo di riferimento	Campionatura delle unità di controllo in modo da garantire il controllo di almeno il 10% delle unità di riferimento Verifica in contraddittorio	$I_e = 1$ (non sono rilevate unità con requisiti non conformi)

La verifica verrà effettuata con le frequenze mensili e valori effettivi dell'indicatore di riferimento inferiori al valore di 0,75 determineranno l'applicazione di una penale nella misura del 10% del canone mensile relativo ai mesi in cui è stata fatta la rilevazione.

Verifica della puntualità nell'esecuzione delle prestazioni.

Il controllo della capacità della Società di rispettare le prescrizioni contrattuali e le modalità organizzative/esecutive indicate nell'offerta tecnica in merito alla puntualità e buona esecuzione delle prestazioni, verrà effettuato per le attività c.d. periodiche (settimanali, mensili, bimestrali ecc.) inserite nel programma per il periodo temporale di riferimento (comprese quelle di frequenza uguale o superiore a quella settimanale).

L'ACI potrà quindi, mediante propri incaricati, effettuare ispezioni finalizzate a valutare il rispetto dei programmi operativi di attività predisposti dalla Società e del calendario delle verifiche.

L'ACI sceglierà le attività da controllare e procederà a verificare che, per ciascuna di esse, sia stato rispettato il piano.

Nell'ambito della pianificazione delle attività di verifica verranno dettagliate le periodicità e le modalità di controllo relativamente all'arco temporale di riferimento ed alla tipologia di prestazione da effettuare, tenuto conto di quanto stabilito nel presente capitolato e nel programma operativo degli interventi. Gli esiti della verifica verranno verbalizzati secondo le modalità stabilite sopraindicate.

La Società è tenuta a comunicare ogni eventuale variazione del programma operativo delle prestazioni periodiche di cui al par. 3 almeno tre giorni lavorativi prima della data di esecuzione programmata; in caso contrario, ove l'esito delle verifiche risulti negativo, verranno applicate le penali di cui all'articolo 20 del contratto.

Nella tabella seguente sono riportati l'obiettivo del controllo, la descrizione dell'indicatore di prestazione di riferimento per il controllo, le modalità utilizzate per il calcolo dello stesso indicatore di prestazione ed il valore che definisce il livello atteso.

Obiettivo del controllo	Indicatore di riferimento	Descrizione	Modalità di controllo	Valore atteso
Verificare la regolarità e puntualità nell'esecuzione delle prestazioni	$I_r = 1 - \frac{E_{neg}}{E_{tot}}$	E_{neg} = numero di Ispezioni con esito negativo E_{tot} = numero di ispezioni effettuate sulle attività periodiche scelte nel periodo di riferimento	Ispezioni ad hoc	$I_r = 1$

La verifica verrà effettuata con frequenza mensile o con diverse frequenze che verranno comunicate e valori dell'indicatore di riferimento inferiori ad 1 determinano l'applicazione della penale stabilita all'articolo 20 del contratto.

L'attività non eseguita, sebbene penalizzata, deve essere, comunque, effettuata entro i termini stabiliti dall'ACI. Qualora la società non dovesse eseguire l'attività entro il termine indicato, l'ACI farà eseguire le prestazioni a terzi con addebito della spesa alla Società.

7. ONERI

Sono a carico dell'ACI:

- la fornitura dell'acqua;
- la fornitura dell'energia elettrica;
- la messa a disposizione del locale per l'immagazzinamento dei materiali di consumo e delle attrezzature;
- la messa a disposizione del locale spogliatoio per il personale della Società.

8. VERBALE DI CONSEGNA DEGLI IMMOBILI

Entro quindici giorni dalla sottoscrizione del contratto, in contraddittorio tra la Società e l'ACI, verrà redatto il verbale di consegna degli immobili, documento che costituirà parte integrante del contratto e che dovrà, altresì, contenere le informazioni necessarie da un lato a specificare l'oggetto contrattuale e dall'altro a garantire la corretta esecuzione dei servizi.

Il verbale di consegna dovrà prevedere:

- Attestazione della presa in consegna degli immobili che contiene l'elenco degli immobili di cui al par. 1.1 presi in carico dalla Società ai fini dell'appalto, con esplicitazione, per ogni immobile, della consistenza delle superfici relative alle destinazioni d'uso (uffici, archivi, locali di servizio, spazi comuni, ingressi ecc.).

In tale sezione va indicato anche il locale che l'ACI mette a disposizione della Società per spogliatoio e deposito; con la sottoscrizione, la Società si impegna a prendersene cura e a mantenerlo in modo da garantirne il buono stato di conservazione.

- Programma operativo, con relativo calendario, delle c.d. prestazioni periodiche, che costituisce la pianificazione temporale delle attività previste, con i luoghi di intervento presso ogni immobile; in particolare dovranno essere espletate nel dettaglio tutte le attività riportate nel paragrafo 3 e dovranno essere indicate le specifiche di intervento e la relativa frequenza (giorno, settimana, periodo, orario in cui avranno luogo e personale impiegato); in questa sezione sarà riportato il calendario lavorativo nonché tutte le informazioni necessarie per fare in modo che l'erogazione del servizio non incida negativamente sulla resa oraria delle prestazioni c.d. giornaliere e non intralci le normali attività degli uffici ACI.
- Elenco del personale adibito alle prestazioni, con indicazione del nominativo, della qualifica, dell'orario di lavoro e del piano operativo assegnato; nello stesso elenco verranno indicate le squadre incaricate dello svolgimento dei lavori c.d. periodici.
- Gestione degli indicatori relativi al controllo dei livelli di servizio. In tale sezione dovranno essere riportate, a cura del Responsabile del servizio, le unità di controllo (UdC) individuate per ogni immobile e suddivise per area tipologica prevista secondo la destinazione d'uso, al fine di assicurare il controllo qualità di cui al par.6.

Data

L'AUTOMOBILE CLUB D'ITALIA

LA SOCIETA'