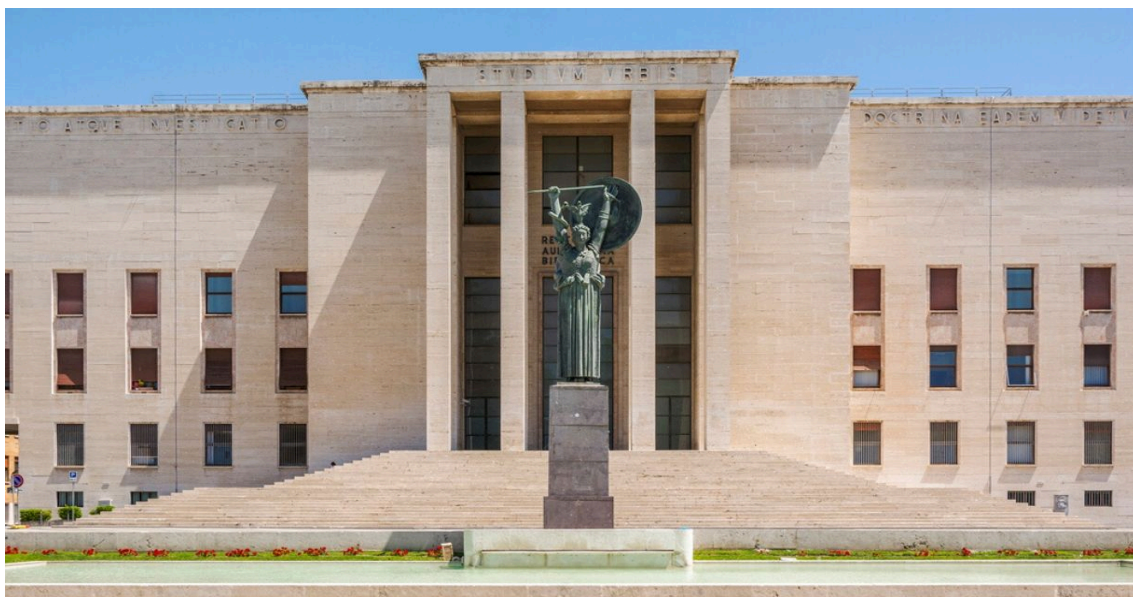


AREA GESTIONE EDILIZIA



SAPIENZA
UNIVERSITÀ DI ROMA

CAPITOLATO TECNICO
AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI PULIZIA
E IGIENE AMBIENTALE
PRESSO GLI EDIFICI DELLA CITTA' UNIVERSITARIA
E LE SEDI ESTERNE DI ROMA



Responsabile del procedimento Geom. Paolo Grottesi



INDICE

Art. 1. OGGETTO DELL'APPALTO	3
Art. 2. PRESTAZIONI DELL'AGGIUDICATARIO E CADENZA DI ESECUZIONE.....	3
Art. 3. MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE PRESTAZIONI.....	9
Art. 3.1 PULIZIA PRESSO I SERVIZI IGIENICI	10
Art. 3.2 PULIZIE PRESSO LE AULE DIDATTICHE, SALE LETTURA	10
Art. 3.3 PULIZIA PRESSO LE BIBLIOTECHE, AULA SENATO, AULA MAGNA RETTORATO	11
Art. 3.4 PULIZIA PRESSO AMBULATORI, LABORATORI E AMBIENTI IN GENERE	12
Art. 3.5 PULIZIA TERRAZZI, BALCONI, PORTICI, INTERCAPEDINI E ALTRE SUPERFICI SCOPERTE	14
Art. 4. OBBLIGHI ED ONERI DELL'AGGIUDICATARIO	14
Art. 5. PRODOTTI	17
Art. 5.1 PRODOTTI DI PULIZIA.....	18
Art. 5.2 CONTENITORI E IMBALLAGGI	20
Art. 6. ATTREZZATURE E MACCHINARI.....	21
Art. 7. MODALITÀ DI ESERCIZIO	23
Art. 8. AUMENTO O DIMINUIZIONE DELLE SUPERFICI.....	24
Art. 9. CONTROLLI.....	24



Art. 1. OGGETTO DELL'APPALTO

Il presente Capitolato, unitamente al Capitolato Amministrativo e agli altri documenti di gara, disciplina l'appalto del servizio di pulizia da espletarsi nei locali in uso dell'Università degli Studi di Roma "La Sapienza" (nel seguito "**Università**" o "**Amministrazione**"), presso la Città Universitaria e le sedi esterne.

In particolare sono descritte le prestazioni e le attività che dovranno essere svolte dall'impresa aggiudicataria dell'appalto (di seguito "**Aggiudicatario**"), con spese, mano d'opera, prodotti, attrezzature e macchinari interamente compresi nel corrispettivo del servizio.

Gli edifici oggetto dell'appalto sono elencati nel documento denominato "**Dati tecnici indicativi**" allegato al presente capitolato.

Art. 2. PRESTAZIONI DELL'AGGIUDICATARIO E CADENZA DI ESECUZIONE

Per prestazioni di pulizia si intendono le attività svolte a salvaguardia dello stato igienico-sanitario degli ambienti di lavoro, finalizzate ad assicurare il massimo confort e le migliori condizioni di igiene per il benessere degli studenti e dei lavoratori presenti nelle sedi oggetto del servizio.

L'Aggiudicatario è tenuto ad evitare qualsiasi intralcio o disturbo alla normale attività dell'Amministrazione durante lo svolgimento delle mansioni oggetto dell'appalto. A tal fine l'attività lavorativa o didattica dell'Università non potrà in alcun modo risultare vincolata dallo stesso.

Il servizio dovrà essere erogato nei giorni feriali, dal lunedì al sabato, in fasce orarie che risultino compatibili con il regolare svolgimento dell'attività universitaria.

La pulizia delle aule, degli uffici, dei laboratori e dei servizi igienici dovrà essere garantita entro le ore **8.00**.



Per tutti i servizi igienici - resi fruibili già alle ore **8.00** - dovrà essere previsto un ulteriore intervento giornaliero, come di seguito specificato, salvo diversa indicazione da parte del Direttore dell'esecuzione del contratto (di seguito "DEC"):

✓ la mattina, dalle ore **11.00** alle ore **13.00**.

Il DEC si riserva di impartire insindacabili direttive e disposizioni in caso di particolari necessità, con Ordini di Servizio.

L'organizzazione delle fasce orarie di svolgimento del servizio, anche in orari diversi da quelli suindicati, rientra nel corrispettivo dell'appalto.

Di seguito nella "Tabella sintetica delle prestazioni e delle cadenze richieste per tipologia di ambiente" sono descritte le prestazioni da eseguire con riferimento ai diversi ambienti in cui si svolge il servizio e la relativa tempistica, salvo eventuali diverse indicazioni del DEC, che dovessero essere fornite per particolari esigenze.

Legenda:

BG	–	Bigiornaliero
G	–	Giornaliero
S	–	Settimanale
BS	–	Bisettimanale
M	–	Mensile
BM	–	Bimestrale
TM	–	Trimestrale
SM	–	Semestrale

*“Tabella sintetica delle prestazioni e delle cadenze richieste per tipologia di ambiente”*

Tipologia di Ambiente Prestazioni dell'Aggiudicatario	Uffici, Aule, Laboratori, Ambulatori, atri, corridoi e disimpegni	Biblioteche e sale lettura Archivi, Aula Magna Rett. e Aula del Senato	Servizi igienico-sanitari	Autorimesse, Magazzini e depositi	Terrazzi, balconi praticabili, portici e intercapedini	Terrazzi di copertura griglie e bocchettoni	Scale esterne e di sicurezza	Cortili; vialetti e marciapiedi
Svuotamento cestini gettacarte esostituzione sacchetti in polietilene; pulizia lavagne di ardesia e cancellini	G	G	G	G			G	
Spazzatura di tutte le superfici di calpestio	G	G	G	G	G	BS	G	G
Lavaggio di tutte le superfici di calpestio	S	S	G	S	M	M	M	
Raccolta carte, cartoni, imballaggi e materiali di qualsiasi tipo	G	G	G	G	G	S	G	G
Battitura e/o aspirazione elettromeccanica di tappeti, moquette, guide e zerbini	BS	BS						
Aspirazione elettromeccanica di sedie, poltrone e divani	M	M						
Pulizia di tutti gli apparecchi telefonici con prodotto detergente ed igienizzante	S	S		S				
Eliminazione di tracce di sporco di qualsiasi natura su porte, finestre, pareti di cabine ascensori con prodotto detergente ed igienizzante	TM	TM	G	M				
Spolveratura di mobili, di quadri e degli arredi in genere fissi e mobili, compresi quelli in stoffa e pelle nonché dei termosifoni e degli apparecchi di termoventilazione, delle attrezzature, di tastiere, videoterminali, stampanti con panno e/o piumino statico.	M	M	G	M				
Pulizia e lucidatura, con prodotto detergente e igienizzante, di maniglie, targhe in marmo in ottone od altro materiale, zoccoli, corrimano e simili.	M	M	M	M				



<div> <div>Tipologia di Ambiente</div> <div>Prestazioni dell'Aggiudicatario</div> </div>	Uffici, Aule, Laboratori, Ambulatori, atri, corridoi e disimpegni	Biblioteche e sale lettura Archivi, Aula Magna Rett. e Aula del Senato	Servizi igienico-sanitari	Autorimesse, Magazzini e depositi	Terrazzi, balconi praticabili, portici e intercapedini	Terrazzi di copertura griglie e bocchettoni	Scale esterne e di sicurezza	Cortili, vialetti e marciapiedi
Lavaggio di tutti i pianerottoli, gradini e sotto gradi delle scale, compresi gli zoccoletti e i lambris di qualsiasi tipo, nonché la spolveratura delle ringhiere	S	S	S	M	M		M	
Ravvivamento delle lucidature dei pavimenti in parquet, marmo, cotto, etc..	M	M	M					
Deceratura, con prodotti deceranti non spray, e successiva ceratura dei pavimenti	TM	TM	TM					
Lavaggio e sanificazione dei bagni, verifica del funzionamento ed eventuale sostituzione dei porta carta, porta sacchetti igienici, porta fogli copri-water, porta sapone, porta-scopino e scopino Bagno ove installati o presenti e quanto altro richiesto nel presente capitolato			BG					
Controllo e rifornimento di carta igienica, sacchetti igienici per signora, salviette asciugamani piegate, fogli copriwater bobina di carta asciugamani e sapone liquido, sacchetti in polietilene, quanto altro richiesto nel presente capitolato			BG					
Lavaggio a fondo di tutte le pareti interne in laminati, arredi lavabili e similari con prodotto disinfettante e sanificante	TM	TM	TM	SM				
Accurata pulizia dei davanzali di tutte le finestre, compresa la spolveratura delle tende alla veneziana	M	M	M					



<div> <div>Tipologia di Ambiente</div> <div>Prestazioni dell'Aggiudicatario</div> </div>	Uffici, Aule, Laboratori, Ambulatori, atri, corridoi e disimpegni	Biblioteche e sale lettura Archivi, Aula Magna Rett. e Aula del Senato	Servizi igienico-sanitari	Autotimesse, Magazzini e depositi	Terrazzi, balconi praticabili, portici e intercapedini	Terrazzi di copertura griglie e bocchettoni	Scale esterne e di sicurezza	Cortili; vialetti e marciapiedi
Spolveratura di tutti i corpi illuminanti fissi.	TM	TM	TM	TM	TM		TM	
Spolveratura manuale e meccanica di tutte le parti alte delle pareti, del sopraporta, delle decorazioni e delle cornici poste lungo le pareti e soffitti	BM	BM	BM	BM				
Lavaggio su entrambe le facce dei vetri e degli infissi esterni ed interni.	BM	BM	TM	BM				
Lavaggio a fondo di tutti i rivestimenti interni, dal calpestio al soffitto, in marmo, plastica, maioliche o simili	SM	SM	SM					
Lavaggio con idonee apparecchiature di trattamento e aspirazione, che utilizzino un prodotto detergente neutro, per la sanificazione della moquette	TM	TM						
Rimozione di manifesti, locandine cartelloni e qualsiasi avviso, affissi su superfici non autorizzate, quali vetrature di accesso, porte, pareti, scalinate e comunque da qualsiasi superficie di pertinenza dell'edificio stesso (escluse le facciate esterne)	G	G	G	G	G		G	
Copertura delle scritte su intonaci, porte ecc. con stessa tinta o vernice e colore il più possibile simile a quello esistente, su qualsiasi superficie di pertinenza di ogni singolo edificio. Cancellatura scritte e imbrattature, su marmi e similari con idonei prodotti o con idrosabbiatrici (escluse le facciate esterne)	G	G	G	G	G		G	G

L'Aggiudicatario dovrà effettuare tutte le attività con le modalità formulate in sede di offerta.



Sono compresi e compensati nel corrispettivo dell'appalto la raccolta e il conferimento negli appositi cassonetti, o centro o punto di raccolta differenziata dei seguenti rifiuti e materiali:

- rifiuti riconducibili a quelli “solidi urbani”, o indicati come tali dall'Amministrazione, contenuti nei cestini o negli appositi contenitori, o anche non inseriti in alcun contenitore;
- materiali di imballaggio (da ridurre per diminuirne l'ingombro);
- libri, riviste, ecc., su richiesta dell'Amministrazione;
- tutti i rifiuti e materiali provenienti dalle attività proprie del servizio di pulizia.

I punti di raccolta sono predisposti presso la Città Universitaria e le sedi esterne nelle seguenti macroaree:

1. complesso Architettura Valle Giulia, Via Gramsci 53;
2. complesso Architettura “Ludovico Quaroni” - Via Flaminia 70, Via Gianturco 2, P.le della Marina 32;
3. complesso Economia, Via del Castro Laurenziano 9, Via Antonio Scarpa 14/16, Via Borelli 50;
4. complesso Ingegneria S. Pietro in Vincoli, Via Eudossiana 18, Via della Polveriera 40;
5. complesso di Viale Regina Elena.

Gli interventi di eliminazione di scritte, imbrattamenti e manifesti dovranno essere effettuati applicando metodologie e utilizzando prodotti che consentano il ripristino originale delle superfici, gli interventi dovranno essere comunque concordati preventivamente con il DEC. Contestualmente a tali interventi l'Aggiudicatario ha l'obbligo di comunicare con tempestività al DEC ogni effrazione o danneggiamento documentabile, ai fini di eventuali diffide e/o denunce e/o richieste di risarcimento da parte dell'Amministrazione.



Art. 3. MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE PRESTAZIONI

Nel rispetto delle indicazioni sopra riportate:

- le attività devono essere effettuate accuratamente ed a regola d'arte con l'impiego di mezzi e prodotti idonei in modo da non danneggiare i pavimenti, le vernici, gli arredi e quant'altro presente negli ambienti oggetto delle attività. È vietato utilizzare segatura del legno e piumini di origine animale, tranne qualora richiesta dall'Amministrazione per la spolveratura a secco di opere artistiche;
- le operazioni di pulizia, condotte da personale specializzato, dotato delle attrezzature offerte in sede di gara, dei prodotti più idonei a risolvere, di volta in volta, le diverse necessità d'intervento, sono finalizzate ad assicurare il massimo comfort e le migliori condizioni di igiene per garantire un sano e piacevole svolgimento delle attività nel pieno rispetto dell'immagine dell'Amministrazione.
- Il servizio deve essere articolato in relazione a:
 - ✓ tipo di prestazioni assicurate
 - ✓ frequenza delle operazioni
 - ✓ impiego di manodopera specializzata
 - ✓ attrezzature e macchinari impiegati rispondenti alle normative vigenti e accompagnati dalle relative "Schede di Sicurezza" conformemente a quanto offerto in sede di gara.
- Nello svolgimento del servizio dovranno essere osservate, come disposto dal decreto legislativo n. 81/08 e s.m.i., tutte le misure prescritte a tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori. Dovranno altresì essere rispettate le vigenti norme antinfortunistiche (DPR 547 del 27.04.55 e s.m.i.) nonché le disposizioni contenute nel DM 37/08.

In particolare l'Aggiudicatario dovrà rispettare quanto di seguito prescritto.



Art. 3.1 PULIZIA PRESSO I SERVIZI IGIENICI

Gli interventi di pulizia presso i servizi igienici consisteranno nella pulizia completa e approfondita del locale con fornitura di: carta igienica, bobina di carta asciugamani, fogli copriwater, asciugamani monouso, sapone liquido negli appositi contenitori, sacchetti igienici per signora, attraverso:

- a) Lavaggio, con detergenti, dei pavimenti e dei rivestimenti dei locali adibiti a servizi igienici;
- b) Lavaggio degli apparecchi igienico-sanitari, nonché di tutte le apparecchiature automatiche a parete, con specifico prodotto germicida e deodorante;
- c) Eliminazione di impronte o polveri dagli specchi a parete, con panno di pelle umido;
- d) Controllo degli scarichi e delle condutture al fine di mantenerli sempre disostruiti e funzionanti;
- e) Pulitura e lavaggio delle finestre e dei vetri interni ed esterni.

Inoltre al fine di evitare contaminazioni batteriche, la pulizia dei servizi igienici deve essere eseguita utilizzando panni, spugne e contenitori di colore diverso.

Art. 3.2 PULIZIE PRESSO LE AULE DIDATTICHE, SALE LETTURA

La pulizia presso le aule didattiche deve essere eseguita senza interferire con le attività didattiche e dovrà comprendere a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- a) Spazzatura e lavaggio dei pavimenti con prodotti e mezzi offerti in sede di gara.
- b) Pulitura delle lavagne di ardesia e loro aspirazione, battitura dei cancellini.
- c) Spolveratura ad umido di tutti gli arredi accessibili effettuata su mobili, scrivanie, cattedre, banchi e sotto banchi compresa la raccolta di rifiuti.
- d) Lavaggio e disinfezione delle scrivanie/cattedre, banchi e sotto banchi compresa la raccolta di rifiuti.
- e) Pulitura e lavaggio delle finestre e dei vetri interni.



- f) Svuotamento dei cestini gettacarte, raccolta della carta (anche sotto i banchi e tra le file).

Art. 3.3 PULIZIA PRESSO LE BIBLIOTECHE, AULA SENATO, AULA MAGNA RETTORATO

Le attività di pulizia presso le biblioteche, Aula Senato e Aula Magna presso il Rettorato devono garantire la continuità delle attività istituzionali e dovranno comprendere a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- a) Spazzatura e lavaggio dei pavimenti e asciugatura di tutti i pavimenti, con utilizzo di soluzioni disinfettanti e antibatteriche, con prodotti e macchinari idonei offerti in sede di gara, in particolare:
 - i. 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 polvere;
 - ii. la pulizia a fondo dei pavimenti trattati a cera consiste nella loro pulizia e lucidatura a secco. Deve essere effettuata mediante monospazzola munita di apposito disco (che attraverso una leggera abrasione rimuova il vecchio film di cera) ed usando un dispositivo vaporizzatore che ripristini il film di cera;
 - iii. la pulizia e l'eventuale protezione di pavimentazioni tipo linoleum e in legno deve essere effettuata con tecniche e prodotti specifici per la loro natura anche previa rimozione del prodotto emulsionato in passato con una nuova applicazione dello stesso;
 - iv. la pulizia a fondo di tutti i pavimenti con 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.
- b) Ravvivamento delle lucidature dei pavimenti in parquet, marmo, cotto, etc.



- c) Spolveratura ad umido di tutti gli arredi accessibili senza uso di scale, effettuata su mobili, scrivanie, soprammobili, quadri, mobiletti e davanzali delle finestre.
- d) Pulizia a fondo e lucidatura degli elementi metallici, maniglie, zoccoli, targhe, cornici, piastre effettuata con prodotti idonei al tipo di elemento da pulire.
- e) Pulizia delle apparecchiature elettroniche (PC, stampanti, fax, telefoni, ecc). L'intervento dovrà essere limitato alla spolveratura, da effettuarsi con la massima cautela in particolare in prossimità di cavi, prese, interruttori. Durante la pulizia delle scrivanie, dovrà essere prestata la massima attenzione nell'evitare di bagnare con i prodotti abitualmente utilizzati, le tastiere dei P.C. e delle altre apparecchiature.
- f) Aspirazione elettromeccanica di sedie, poltrone e divani.
- g) Spolveratura di arredi, senza spostamento del materiale cartaceo. Spolveratura degli scaffali e rimozione delle ragnatele dalle pareti. Lavaggio e asciugatura di tutti i pavimenti, con utilizzo di soluzioni disinfettanti e antibatteriche.
- h) Pulitura e lavaggio delle finestre e dei vetri interni ed esterni.

Art. 3.4 PULIZIA PRESSO AMBULATORI, LABORATORI E AMBIENTI IN GENERE

Le attività di pulizia presso gli ambulatori, laboratori e spazi chiusi in genere, devono garantire la continuità delle attività istituzionali, e dovranno comprendere a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- a) Spazzatura e lavaggio dei pavimenti e asciugatura di tutti i pavimenti, con utilizzo di soluzioni disinfettanti e antibatteriche, con prodotti e macchinari idonei offerti in sede di gara, in particolare:
 - i. 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 polvere;



- ii. la pulizia a fondo dei pavimenti trattati a cera consiste nella loro pulizia e lucidatura a secco. Deve essere effettuata mediante monospazzola munita di apposito disco (che attraverso una leggera abrasione rimuova il vecchio film di cera) ed usando un dispositivo vaporizzatore che ripristini il film di cera;
 - iii. la pulizia e l'eventuale protezione di pavimentazioni tipo linoleum e in legno deve essere effettuata con tecniche e prodotti specifici per la loro natura, anche previa rimozione del prodotto emulsionato in passato con una nuova applicazione dello stesso;
 - iv. la pulizia a fondo di tutti i pavimenti con 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.
- b) Spazzatura e lavaggio, con prodotti e mezzi idonei offerti in sede di gara, dei pavimenti di tutte le stanze, corridoi, disimpegni, ecc, nel rispetto delle pavimentazioni presenti, ove le pavimentazioni si presentassero laccate, di linoleum, di materiale vinilico, gomma o simili, quando necessario, dovrà essere rimosso il prodotto emulsionato con una nuova applicazione dello stesso.
- c) Pulizia delle apparecchiature elettroniche (PC, stampanti, fax, telefoni, ecc). Detta pulizia dovrà essere limitata alla spolveratura, da effettuarsi con la massima cautela in particolare in prossimità di cavi, prese, interruttori. Durante la pulizia delle scrivanie, dovrà essere prestata la massima attenzione nell'evitare di bagnare con i prodotti abitualmente utilizzati, le tastiere dei P.C. e delle altre apparecchiature. Pulitura e lavaggio delle finestre e dei vetri interni ed esterni.



Art. 3.5 PULIZIA TERRAZZI, BALCONI, PORTICI, INTERCAPEDINI E ALTRE SUPERFICI SCOPERTE

L'Aggiudicatario dovrà garantire la pulizia dei terrazzi a livello, dei terrazzi di copertura, (con particolare attenzione alla pulizia e al corretto posizionamento delle griglie di raccolta delle acque piovane), degli atri, dei portici, delle intercapedini, dei cortili, delle autorimesse, dei balconi, delle rampe di accesso e comunque tutte le aree di pertinenza degli edifici.

Art. 4. OBBLIGHI ED ONERI DELL'AGGIUDICATARIO

L'Aggiudicatario si impegna:

- a) all'osservanza delle norme della Legge 25 gennaio 1994, n. 82, e ss. mm. ii. nonché degli accordi nazionali e provinciali relativi al personale impiegato – anche se soci di cooperative – e delle disposizioni comunque applicabili in materia di appalti pubblici di servizi;
- b) all'osservanza, durante lo svolgimento delle attività, di tutte le misure prescritte a tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori, come disposto dalla Legge 3 agosto 2007, n. 123, dal D.Lgs. 19 aprile 2008, n. 81, dalle disposizioni contenute nel D.M. n. 37 del 28/01/2008 e da quanto previsto dal DM 29 gennaio 2021 e ss. mm. e ii.;
- c) all'ottemperanza di tutti gli obblighi verso i propri dipendenti in base alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro ed assicurazioni sociali, assumendo a proprio carico tutti gli oneri relativi, ivi compreso l'obbligo della tenuta del libretto di lavoro, delle assicurazioni sociali, previdenziali e contro gli infortuni sul lavoro e le malattie (compreso quelle di carattere professionale) e, in genere, tutti gli obblighi inerenti il rapporto di lavoro tra l'Aggiudicatario ed i propri dipendenti;
- d) ad esibire in qualunque momento ed a semplice richiesta le ricevute dei pagamenti assicurativi e previdenziali relativi al personale adibito al servizio;



- e) ad informare il proprio personale che l'Amministrazione è assolutamente estranea al rapporto di lavoro intercorrente tra il personale medesimo e l'Aggiudicatario e che non possono essere avanzate in qualsiasi sede pretese, azioni o ragioni di qualsiasi natura nei confronti dell'Amministrazione;
- f) a fornire le divise, invernali ed estive, per il personale adibito al servizio; queste dovranno essere di foggia e colore diverso da quelle utilizzate dal personale impiegato in altri servizi appaltati dall'Amministrazione;
- g) ad adottare, durante lo svolgimento del servizio, tutte le misure idonee a preservare da eventuali danni ai pavimenti, vernici e arredi esistenti nei locali;
- h) ad adottare, durante lo svolgimento del servizio, tutte le cautele necessarie per le esigenze di sicurezza e di garanzia dei beni dell'Amministrazione, rispondendo dei danni avvenuti per colpa propria o dei propri dipendenti;
- i) a contrarre, se non già in possesso, idonea assicurazione contro tutti gli eventuali danni alle persone ed alle cose, secondo quanto indicato nel Capitolato Amministrativo, al quale si rinvia;
- j) ad organizzare ed effettuare il servizio a suo completo rischio e onere, provvedendo alla rotazione annuale del personale, previa approvazione espressa del DEC;
- k) a predisporre appositi reports riepilogativi quadrimestrali per singola unità di personale, nei quali dovranno essere puntualmente annotate le prestazioni svolte dall'unità nel corso del quadrimestre; al termine di ogni quadrimestre i reports dovranno essere trasmessi al DEC, su supporto informatico; i reports dovranno essere firmati dal Responsabile del servizio per l'Aggiudicatario; i reports dovranno contenere un campo dati, eventualmente del tipo a scelta multipla, che consenta l'espressione, da parte dei Responsabili delle strutture o dei loro delegati, di un giudizio sintetico sulla qualità del servizio reso;



- l) nei casi di inadempienze del Servizio (documentati dai controlli del DEC o dai verbali di sopralluogo in contraddittorio), a semplice richiesta dell'Amministrazione, all'allontanamento delle unità di personale coinvolte, assumendo a proprio carico le spese per la relativa sostituzione;
- m) ad assicurare la reperibilità, durante le fasce orarie di svolgimento del servizio, di operatori per interventi di pulizia da eseguire, a fronte di necessità imprevedibili o situazioni di emergenza, entro un'ora dalla chiamata del DEC;
- n) a fornire tutti i mezzi necessari ad assicurare l'efficiente esecuzione e la tempestività del servizio;
- o) a garantire che i prodotti utilizzati nell'espletamento del servizio siano conformi alle prescrizioni del successivo art. 5, in particolare, che i detersivi e i prodotti chimici impiegati rispondano alle normative vigenti in Italia e nell'Unione Europea relativamente a "biodegradabilità", "dosaggi" e "avvertenze di pericolosità";
- p) a fornire, a richiesta del DEC, le schede tecnico-tossicologiche dei prodotti utilizzati;
- q) a garantire che le attrezzature utilizzate siano conformi alle prescrizioni e certificazioni antinfortunistiche vigenti, nonché dotate (per le macchine di aspirazione polveri) di meccanismo di filtraggio dell'aria in uscita, secondo le disposizioni di legge;
- r) a fornire, nell'ambito delle attività per la raccolta differenziata, automezzi per il trasporto ai centri di raccolta e addetto operatore di manovra.

Sono, inoltre, a completa cura e spesa dell'Aggiudicatario e, pertanto, compresi nel corrispettivo dell'appalto:

- s) la fornitura, nell'ambito della raccolta differenziata, di sacchi trasparenti con bande di colore diverso, in modo da consentire il riconoscimento e la diversificazione dei rifiuti; ai fini della raccolta differenziata; i contenitori saranno forniti dall'Azienda



municipale AMA-Roma, mentre la gestione e il posizionamento dei contenitori, nonché il posizionamento e il ritiro dei sacchi sono a carico dell'Aggiudicatario;

- t) la manutenzione dei locali eventualmente messi a disposizione dall'Amministrazione per uso magazzini e spogliatoi;
- u) il reperimento e la messa in opera di appositi locali, da adibire a magazzini e/o spogliatoi, nel caso in cui l'Amministrazione non dovesse disporre di locali idonei e sufficienti a tale finalità; i locali, comunque reperiti, potranno essere oggetto di ispezioni da parte dell'Amministrazione;
- v) la fornitura dei seguenti prodotti di consumo: carta igienica, sapone, sacchetti igienici, sanificante per water, carta velina di pura cellulosa, sacchetti in polietilene, fogli copri- water;
- w) la produzione, se richiesto dal DEC, delle schede tecniche relative ai prodotti di consumo;
- x) la fornitura e la manutenzione degli apparecchi, quali distributori di carta igienica, di fogli copri-water, distributori di asciugamani e/o asciugamani ad aria, distributori di sapone, distributori di sacchetti igienici, apparecchi di sanificazione water, spazzolini water e relativo contenitore; tutti gli apparecchi forniti devono essere approvati dal DEC.

Art. 5. PRODOTTI

Tutti i prodotti necessari per l'esecuzione delle prestazioni elencate nel presente Capitolato incluso quanto necessario per la raccolta dei rifiuti (quali sacchi di colore diversificato per la raccolta differenziata, teli elettrostatici, ecc.) sono a totale carico dell'Aggiudicatario e dovranno essere certificati CE, nonché essere conformi alla normativa vigente in materia di inquinamento e tossicità.

Ai sensi degli artt. 34 e 71 del D.Lgs. 50/2016, l'esecuzione dell'appalto avviene nel rispetto delle disposizioni di cui al D.M. 29 gennaio 2021 e ss.mm.ii., recante "Criteri



ambientali minimi per l'affidamento del servizio di pulizia e sanificazione di edifici e ambienti ad uso civile, sanitario e per i prodotti detergenti”.

L'Aggiudicatario è responsabile della gestione e della custodia dei prodotti utilizzati; in caso di danni o furti degli stessi, l'Amministrazione non sarà in alcun modo responsabile. Nel corso dell'appalto, se richiesto dal DEC, o se necessario a seguito di mutamenti di mercato o della normativa di riferimento, l'Aggiudicatario si impegna a provvedere tempestivamente, senza oneri aggiuntivi per l'Amministrazione, alla sostituzione dei prodotti utilizzati con altri di pari qualità a quella offerta in sede di gara, previa approvazione da parte del DEC.

Art. 5.1 PRODOTTI DI PULIZIA

Per l'esecuzione del servizio di pulizie l'Impresa Appaltatrice è tenuta, completamente a proprio carico, ad utilizzare materiali e prodotti conformi alla normativa vigente e previsti dai CAM Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento del Servizio di Pulizia pubblicati in Gazzetta Ufficiale n. 42 del 19.02.2021, nonché a quanto indicato nell'Offerta Tecnica presentata in sede di gara. Tutti i prodotti utilizzati devono essere normalmente in commercio, di facile uso, di odore gradevole, ad azione rapida, a basso residuo, che non alterino i materiali con cui vengono a contatto ed atti a garantire il pieno rispetto delle norme igieniche e la salvaguardia delle persone e degli ambienti; i prodotti non devono essere tossici, corrosivi, inquinanti o dannosi per uomini, animali, cose ed ambiente, e devono rispondere alla normativa vigente per quanto riguarda etichettatura, dosaggi, pericolosità, biodegradabilità e modalità d'uso.

L'Impresa Appaltatrice deve sottoporre al Direttore dell'Esecuzione del Contratto, prima dell'inizio dell'appalto e ad ogni variazione, sia le schede tecniche sia le schede di sicurezza previste in ambito CE, redatte in lingua italiana, di tutti i prodotti che intende impiegare, comprendenti i seguenti dati:

- il nome del produttore;



- le caratteristiche del prodotto;
- il dosaggio di utilizzo;
- il PH della soluzione in uso;
- i simboli di pericolo, le frasi di rischio e prudenza, le indicazioni per il primo intervento, i numeri di telefono dei centri antiveleno presso i quali sono depositate le schede di sicurezza. E' vietato l'uso di prodotti tossici e/o corrosivi. Al fine di evitare contaminazioni, i prodotti devono essere conservati nei contenitori originali e diluiti al momento dell'utilizzo con appositi sistemi di dosaggio, secondo le indicazioni delle case produttrici. Tutti i prodotti utilizzati devono essere adeguatamente immagazzinati. In particolare la conservazione dei prodotti disinfettanti deve essere scrupolosa mantenendo le confezioni perfettamente chiuse ed al riparo dalla luce e/o da fonti di calore. I detergenti e i disinfettanti devono essere usati a esatta concentrazione.

L'Università potrà disporre l'effettuazione dei prelievi a campione dei prodotti chimici e delle soluzioni pronte per l'uso per verificare le caratteristiche dei prodotti e l'esatta percentuale di dosaggio delle soluzioni. I prodotti, inoltre, devono essere compatibili con le superfici/attrezzature. È obbligo dell'Impresa Appaltatrice provvedere ad evitare sversamenti nelle condutture della rete fognaria o nei cassonetti pubblici di residui di sostanze pericolose e/o inquinanti per le persone e per l'ambiente.

L'Università non è responsabile nel caso di eventuali danni o furti di materiali d'uso e prodotti.

L'Impresa Appaltatrice è responsabile della custodia dei materiali d'uso e prodotti.

A cadenza annuale deve essere redatto ed inviato dall'Impresa Appaltatrice all'Università un rapporto in formato elettronico sui prodotti detergenti ed ausiliari di microfibra acquistati e consumati per l'esecuzione del servizio durante il periodo di riferimento, indicando per ciascuna tipologia di prodotto: produttore e denominazione commerciale



del prodotto; quantità consumata (litri di prodotto, se trattasi di detergenti o disinfettanti; numero di pezzi se trattasi di elementi tessili); funzione d'uso; caratteristiche ambientali possedute (vale a dire se trattasi di un prodotto conforme ai CAM o con un'etichetta ambientale conforme alla UNI EN ISO 14024, se trattasi o meno, ad esempio, di un detergente con un imballaggio con contenuto di riciclato, con o senza fragranze). Le fatture e i documenti di trasporto, che devono essere prontamente trasmesse su richiesta del direttore dell'esecuzione del contratto, riportano l'indicazione della stazione appaltante cui è destinato il servizio.

Art. 5.2 CONTENITORI E IMBALLAGGI

I contenitori e gli imballaggi di trasporto dei prodotti di pulizia e sanificazione devono essere riutilizzabili e, nel caso di fine utilizzo, essere facilmente smaltibili nella raccolta differenziata. Gli imballaggi devono rispondere ai requisiti di cui all'All. F, della parte IV "Rifiuti" del DLgs. 152/2006 e ss.mm. e ii. e al D.M. 29 gennaio 2021 e ss.mm.ii, così come più specificamente descritto nelle pertinenti norme tecniche. Le parti in plastica utilizzate per gli imballaggi primari devono essere marcate in conformità alla direttiva 94/62/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 20 dicembre 1994, sugli imballaggi e i rifiuti di imballaggio, o alla norma DIN 6120, parti 1 e 2, in combinazione con la norma DIN 7728, parte 1 e qualunque dicitura apposta sugli imballaggi primari, per dichiarare che questi ultimi sono composti di materiale riciclato, deve essere conforme alla norma ISO 14021 "Etichette e dichiarazioni ambientali. Asserzioni ambientali auto-dichiarate (etichettatura ambientale di Tipo II)". Inoltre gli imballaggi devono recare chiare istruzioni sull'esatta dose raccomandata, in caratteri e formato di dimensioni ragionevolmente sufficienti e in risalto rispetto a uno sfondo visibile, oppure rese attraverso un pittogramma.

Le informazioni che devono figurare sui contenitori dei prodotti sono:

le istruzioni sul dosaggio;

i consigli di sicurezza;



le informazioni sugli ingredienti;

informazioni sul materiale costituente l'imballaggio.

In ogni caso all'Aggiudicatario è fatto divieto, nell'esecuzione dell'appalto, di utilizzare contenitori ed altri materiali di imballaggio contenenti PVC.

Per i detergenti non devono essere utilizzati contenitori a perdere, questi ultimi dovranno essere nuovamente riempiti e riutilizzati per lo stesso prodotto, indicativamente, almeno 20 volte e, alla fine del ciclo di utilizzo, il loro smaltimento sarà a carico dell'Aggiudicatario.

Art. 6. ATTREZZATURE E MACCHINARI

Ai sensi del del D.M. 29 gennaio 2021 e ss.mm.ii, le lavasciuga, le idropulitrici e le altre macchine per la pulizia eventualmente usate debbono essere ad alimentazione elettrica via cavo o a batteria, con uomo o senza uomo a bordo a seconda delle caratteristiche dei locali in cui i servizi devono essere resi e del tipo di sporco da trattare tipico dei locali di destinazione del servizio.

Tra le attrezzature e i macchinari occorrenti per l'esecuzione del servizio (la cui fornitura è compresa nel corrispettivo dell'appalto) sono compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- le attrezzature, gli utensili, le strumentazioni e/o macchinari necessari per eseguire correttamente tutte le operazioni previste per l'esecuzione del servizio;
- scale, impalcature, ponteggi, autoscale o quant'altro necessario per l'esecuzione del servizio nel rispetto della normativa per la Sicurezza e qualora necessari per l'effettuazione di determinate e specifiche attività, quali ad esempio la pulizia trimestrale dei corpi illuminanti.

Nello svolgimento del servizio l'Aggiudicatario dovrà utilizzare, senza oneri aggiuntivi per l'Amministrazione, i macchinari e le attrezzature indicate in offerta, con le



caratteristiche tecniche e le metodologie d'impiego ivi dichiarate, che dovranno essere conformi alla normativa in materia di sicurezza e certificazione CE.

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

Tutte le macchine e le attrezzature utilizzate per la pulizia devono:

- essere certificate e conformi alle prescrizioni antinfortunistiche vigenti e tutti gli aspiratori per polveri devono essere provvisti di meccanismo di filtraggio dell'aria in uscita secondo le disposizioni di legge.
- avere una elevata efficienza energetica e devono sempre e comunque essere compatibili con i prodotti di cui l'Aggiudicatario stesso ha dichiarato l'utilizzo.

L'Aggiudicatario dovrà curare e disporre che l'impiego delle attrezzature e dei macchinari, da parte del proprio personale, sia razionale e tecnicamente adeguato alla natura delle operazioni da eseguire, con riferimento anche alla consistenza, alle caratteristiche e alla destinazione d'uso dei locali oggetto del servizio.

In particolare, il personale addetto dell'Aggiudicatario dovrà porre particolare attenzione a quanto segue:

ridurre al massimo la rumorosità, limitando allo stretto necessario l'uso delle attrezzature e dei macchinari durante gli orari di lavoro degli uffici e durante lo svolgimento delle lezioni;

mantenere le attrezzature e i macchinari in stato di efficienza e di perfetto funzionamento, provvedendo all'ordinaria manutenzione e pulizia delle stesse;

utilizzare tutti gli accessori, previsti a corredo delle attrezzature, per proteggere e salvaguardare l'operatore ed i terzi da eventuali rischi e/o infortuni.



L'Aggiudicatario è interamente responsabile dell'osservanza da parte del proprio personale delle norme di legge, nonché delle misure e cautele antinfortunistiche necessarie e previste durante lo svolgimento del servizio.

Art. 7. MODALITÀ DI ESERCIZIO

Il personale impiegato nell'esecuzione del servizio è tenuto ad indossare divise omogenee per funzioni e a mostrare una tessera individuale di riconoscimento fornita dall'Aggiudicatario.

Entro dieci giorni dall'inizio del servizio l'Aggiudicatario comunicherà per iscritto al DEC i nominativi delle persone impiegate e le rispettive qualifiche, nonché il luogo di pertinenza e l'assegnazione del servizio per singola unità di personale.

L'Amministrazione si riserva comunque la facoltà di richiedere l'allontanamento di personale non idoneo, sulla base di riscontri oggettivi e/o segnalazioni pervenute e/o valutazioni del DEC. In tale ipotesi l'Aggiudicatario dovrà soddisfare la richiesta e garantire la relativa sostituzione entro il termine di dieci giorni lavorativi, senza alcun onere aggiuntivo per l'Amministrazione. Per assenze degli addetti al servizio superiori al giorno lavorativo, l'Aggiudicatario si impegna ad effettuare la sostituzione degli stessi addetti secondo le modalità previste in offerta.

L'Amministrazione consegnerà all'Aggiudicatario copia delle chiavi necessarie per accedere ai locali oggetto del servizio. Le chiavi fornite in copia dovranno essere custodite con la massima cura: in caso di smarrimento o sottrazione di una o più chiavi, l'Aggiudicatario dovrà farsi carico della sostituzione delle chiavi o delle relative serrature, nonché delle spese conseguenti, dandone immediata comunicazione al DEC e al Responsabile della struttura interessata. Nell'espletamento del servizio il personale dell'Aggiudicatario è tenuto ad effettuare l'apertura dei locali e a verificare con cura, dopo aver ultimato il servizio, la chiusura di finestre, di porte di accesso dei locali e lo spegnimento delle luci.



Art. 8. AUMENTO O DIMINUZIONE DELLE SUPERFICI

L'Amministrazione si riserva la facoltà di aumentare o diminuire le superfici oggetto del servizio di pulizia, e correlativamente il valore dell'appalto, in relazione a cambiamenti non programmabili al momento dell'indizione della gara, quali: acquisizione o attivazione di nuove sedi, spostamenti di sedi, dismissione o cessione di immobili, ecc..

Il corrispettivo dell'appalto potrà essere variato in aumento o diminuzione, entro il limite massimo di un quinto dell'importo complessivo quinquennale offerto dall'Aggiudicatario.

L'aumento o diminuzione saranno calcolati sulla base della variazione delle superfici (metri quadri in aumento o diminuzione) e del costo unitario per metro quadro/mese, come da offerta dell'Aggiudicatario.

Si assume convenzionalmente come costo unitario per metro quadro/mese il valore ottenuto dalla divisione fra l'importo complessivo mensile offerto (prezzo desumibile dall'offerta economica, rapportando l'importo quinquennale offerto al periodo di un mese) e il numero di metri quadri complessivo delle sedi oggetto dell'appalto al momento dell'indizione della gara (numero desumibile dal documento "DATI TECNICI INDICATIVI", compreso nella documentazione di gara).

A partire dal secondo anno di appalto l'eventuale calcolo in aumento o diminuzione sarà effettuato tenendo conto della revisione del prezzo, per la quale si rinvia al Capitolo Amministrativo.

Art. 9. CONTROLLI

L'Aggiudicatario nomina, contestualmente all'avvio del servizio, per il controllo di tutte le operazioni previste, n. 2 unità di personale con funzioni di Referente per le sedi esterne.

I Referenti, come sopra nominati, affiancano il Responsabile del servizio per l'Aggiudicatario (per la definizione delle figure si rinvia al Capitolo Amministrativo), sono responsabili dell'organizzazione e del regolare svolgimento del servizio nelle sedi



di propria competenza. Dovranno, pertanto, essere sempre reperibili dal DEC nelle fasce orarie di svolgimento del servizio.

Tutte le comunicazioni e contestazioni di inadempienze, fatte dal DEC in contraddittorio con i Referenti dell'Aggiudicatario, devono intendersi fatte direttamente allo stesso.

Per garantire la corretta esecuzione dell'appalto, l'Aggiudicatario dovrà organizzare un sistema di autocontrollo, tramite verifiche generali e a campione, secondo quanto indicato in offerta.

È facoltà del DEC eseguire proprie verifiche, anche senza preavviso, al di fuori del sistema di autocontrollo dell'Aggiudicatario. Qualora il DEC rilevi carenze e/o disfunzioni nell'esecuzione del servizio, ne darà comunicazione all'Aggiudicatario, il quale dovrà immediatamente colmare le lacune lamentate. In difetto, il DEC potrà promuovere le procedure sanzionatorie previste nel Capitolato Amministrativo.

L'Aggiudicatario dovrà essere a perfetta conoscenza dell'ubicazione, dell'estensione e dell'utilizzo dei locali e/o immobili e/o zone in cui dovrà svolgersi il servizio. Tale conoscenza si intende estesa anche agli arredi e alle infrastrutture. Ne consegue che nessuna obiezione potrà essere sollevata nel corso dell'appalto, in relazione ad una pretesa od eventuale incompleta acquisizione di tutti gli elementi che possano influire sull'esecuzione del servizio.