

**GARA EUROPEA A PROCEDURA APERTA PER IL
SERVIZIO DI PULIZIA DELLE PARTI COMUNI E LOCALI ACCESSORI
DEI FABBRICATI DI PROPRIETÀ ED IN AMMINISTRAZIONE DI
ALER BERGAMO LECCO SONDRIO
PRESSO LE U.O.G. DI LECCO E SONDRIO PER IL PERIODO DI TRE ANNI**

**LOTTO 1 - LECCO
LOTTO 2 - SONDRIO**

Elaborato n.03

**CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO PARTE II:
PRESCRIZIONI TECNICHE E DESCRIZIONE DEL SERVIZIO**

Sondrio, 22/12/2025

Il Progettista

Geom. Fabio Moraschinelli

PREMESSA

L'appalto ha per oggetto tutte le prestazioni e somministrazioni necessarie per l'espletamento del servizio di pulizia delle parti comuni negli edifici e nelle aree costituenti il patrimonio di ALER Bergamo Lecco Sondrio o da essa gestiti nel territorio delle Province di Lecco e Sondrio, per la durata di tre anni, articolato in due lotti funzionali, ed eseguite a perfetta regola d'arte secondo le prescrizioni impartite dal committente e con le modalità descritte nell'elenco prezzi unitari di riferimento e nelle schede fabbricato.

L'espletamento del servizio, a misura per le pulizie straordinarie, sarà impartito e disposto di volta in volta dalla Direzione dell'Esecuzione del Contratto in funzione delle esigenze dell'Amministrazione.

A seguito dell'emissione della richiesta di intervento, l'impresa dovrà garantire l'immediata disponibilità ad operare. Le richieste di intervento saranno recapitate all'impresa di norma via e-mail, mentre gli ordini relativi ad interventi urgenti potranno essere impartiti anche verbalmente.

Gli interventi potranno essere richiesti all'Appaltatore esclusivamente da ALER Bergamo Lecco Sondrio; pertanto, non si darà corso al pagamento di servizi richiesti direttamente dagli inquilini.

È fatto obbligo all'Appaltatore di garantire che un proprio responsabile, in grado di riferire direttamente circa i servizi in corso o programmati e di assumere impegni in termini operativi, sia sempre prontamente contattabile dagli Uffici ALER Bergamo Lecco Sondrio.

L'impresa è tenuta pertanto a comunicare a ALER Bergamo Lecco Sondrio i seguenti recapiti:

- numero telefono Sede;
- indirizzo di posta elettronica;
- il recapito del proprio RESPONSABILE.

L'appalto è suddiviso in due lotti così determinati:

LOTTO 1 LECCO E PROVINCIA

Calolziocorte C.so Europa n.74
Calolziocorte Via Cavour n.13/b
Calolziocorte Via Cavour n.13/c
Calolziocorte Via SS. Cosma e Damiano 70 scala01
Calolziocorte Via G. Di Vittorio n.16
Calolziocorte Via G. Di Vittorio n. 20
Calolziocorte Via G. Di Vittorio n. 22
Calolziocorte Via G. Di Vittorio n. 4
Calolziocorte Via G. Di Vittorio n. 13
Calolziocorte Via G. Di Vittorio n. 6
Calolziocorte Via G. Di Vittorio n. 8
Calolziocorte Via G. Di Vittorio n. 18
Colico via Case Nuove 1
Costa Masnaga via Panzeri 3
Dolzago Via Dante n.6
Lecco Via Toti n. 6
Lecco C.so Bergamo 31 scala B
Lecco Via Ai Mulini 19 scala 01
Lecco Via Ai Mulini 19 scala 02
Lecco Via Ai Mulini 19 scala 04
Lecco Via Ai Mulini 19
Lecco Via Besonda Superiore 7 Scala 01
Lecco Via Besonda Superiore 7 Scala 02
Lecco Via Besonda Superiore 5 Scala 01
Lecco Via Buozzi 8
Lecco Via Buozzi 10

Lecco Via Buoizzi 12
Lecco Via Caprera 16
Lecco Via Dell'Eremo n.28/d
Lecco Via Dell'Eremo box
Lecco Via Ghislanzoni 53
Lecco Via Giotto 6
Lecco Via Gorizia 19
Lecco Via Montebello 64
Lecco Via Montebello 72
Lecco Via Montebello 74
Lecco Via Enrico Mattei 10 scala 2

LOTTO 2 SONDRIO E PROVINCIA:

Sondrio, Torre Y17, via Don Guanella 54
Sondrio, Meandro 13 alloggi, via Torelli 49-51-53
Sondrio, 1^ Stecca, via Torelli 55
Sondrio, 2^ Stecca, via Torelli 57
Sondrio, 3^ Stecca, via Torelli 59
Sondrio, Torre Y21, via Gramsci 4
Sondrio, Torre S/E, via Maffei 53
Sondrio, Torre Z18, via Maffei 63 63/a
Sondrio, 60all. ed. Nord, via Paribelli 25/a
Sondrio, 60all. ed. Sud, via Paribelli 25
Sondrio, 16all, via Brigata Orobica 57-59-61
Sondrio, 38 alloggi via Giuliani 13-15
Sondrio, EX IPSIA 1, via Scamozzi 7
Sondrio, Emergenza Abitativa via Meriggio 12
Sondrio, Torre N/O, via Maffei 80
Chiavenna, Locazione Permanente Via Mosca 12/c
Chiavenna, PREERP 2007/2009, via Mosca 14
Tirano, PREERP 2007/2009, via Porta Milanese 75
Prata Camportaccio, L. 457 via Bertacchi 23

In particolare, il servizio dovrà essere svolto nei luoghi e con le scadenze indicate come da elaborato 5 per Lecco e Provincia ed elaborato 6 per Sondrio e Provincia

Sono richiesti:

- la pulizia dei pavimenti e delle scale comprese quelle delle cantine e relativi corridoi, spolveratura e pulizia passamani delle scale, delle cassette postali, delle bacheche e degli ascensori ove presenti, pulizia e disinfezione dei bidoni e degli eventuali locali adibiti al ricovero dei bidoni della spazzatura;
- la pulizia di porticati e camminamenti esterni ai fabbricati;
- la pulizia degli infissi, dei vetri delle finestre, delle porte interne ad uso comune e dei portoni di ingresso.

Interventi di pulizia straordinari

Potranno essere richiesti interventi straordinari al di fuori delle normali lavorazioni indicate nelle schede dei fabbricati.

Gli stessi possono avere diversi gradi di urgenza dettati dalle singole situazioni come di seguito specificato:

- Intervento in caso di pericolo (intervento immediato)
- Intervento Urgentissimo (intervento nelle 24 ore)
- Intervento Urgente (intervento nelle 48 ore)
- Intervento Normale con scadenza da concordare

Macchine ed attrezzature

Tutte le macchine e le attrezzature impiegate nell'espletamento del servizio dovranno essere conformi a quanto

stabilito dalle direttive CE in materia di protezione dei lavoratori durante il servizio.

Dovranno essere messe a disposizione le schede tecniche dei materiali utilizzati per la verifica della loro compatibilità con l'ambiente e la tutela della salute pubblica.

Obblighi dell'Appaltatore

Tutte le pulizie devono essere eseguite accuratamente ed a regola d'arte ed in modo da non danneggiare i pavimenti, le vernici e gli altri oggetti esistenti negli edifici da trattare.

Gli eventuali danni arrecati per incuria del personale addetto alle pulizie dovranno essere rimborsati dalla Ditta Appaltatrice.

Sono a carico dell'Impresa assegnataria tutte le spese inerenti al servizio di pulizia nonché la fornitura di materiali di buona qualità recanti la dichiarazione di "non nocività" e degli attrezzi necessari, inoltre i carburanti per mezzi meccanici e ogni e qualsiasi altro onere comunque occorrente per l'esecuzione a regola d'arte delle attività oggetto del servizio.

L'Ente non risponde (nel caso in cui il locale sia chiuso a chiave) dei prodotti, delle sostanze e degli effetti di proprietà dell'aggiudicatario dallo stesso tenuti o depositati nell'ambito dei locali assegnati per depositi.

Personale – responsabile del servizio – assicurazioni sociali e responsabilità

L'impresa assegnataria deve indicare il Responsabile di servizio che ha il compito di programmare, coordinare, controllare e far osservare al personale impiegato le funzioni ed i compiti stabiliti, di intervenire e rispondere direttamente riguardo la regolare esecuzione delle prestazioni appaltate ed all'accertamento di eventuali danni.

Il Responsabile di servizio riceverà la consegna delle chiavi necessarie all'ingresso agli stabili oggetto degli interventi di pulizia e ne dovrà curare la custodia.

L'impresa assegnataria si assume l'obbligo di osservanza del contratto collettivo nazionale della categoria, nelle sue parti normative ed economiche.

Variazione delle consistenze

Considerata la possibilità di variazione del numero di alloggi in gestione alla stazione appaltante, nonché la possibilità di variazioni del patrimonio immobiliare derivanti dalla realizzazione di nuove costruzioni, ALER Bergamo Lecco Sondrio si riserva la facoltà di variare, in aumento o in diminuzione, l'elenco consistenze di cui all'elaborato 5 e 6 dei singoli lotti.

In caso di aumento delle consistenze, le aree di pertinenza e i nuovi stabili oggetto del servizio saranno situati all'interno del territorio (provincia) della U.O.G. di riferimento del singolo lotto.

I costi relativi alle nuove consistenze saranno valutati di volta in volta a seconda delle lavorazioni richieste e delle loro frequenze (sulla scorta dei fabbricati già in gestione) redigendo apposito verbale di concordamento.

Disposizioni in materia di sicurezza

Il Fornitore è obbligato, nell'esecuzione dei servizi e delle prestazioni ordinate, ad osservare tutte le vigenti normative in materia di sicurezza e salute dei lavoratori, di prevenzione infortuni, igiene del lavoro, prevenzione incendi e tutela dell'ambiente ed a farle rispettare ai propri dipendenti, in ottemperanza alle disposizioni del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i..

Il responsabile della ditta è tenuto a sorvegliare i propri lavoratori, fornendogli ed istruendoli all'uso di tutti i mezzi occorrenti necessari, quali i D.P.C. e i D.P.I., per assicurare lo svolgimento del servizio nel rispetto della sicurezza dei lavoratori.

Ogni irregolarità deve essere tempestivamente comunicata ad ALER Bergamo Lecco Sondrio.

Il Fornitore è inoltre tenuto ad informarsi, presso il Servizio di Prevenzione e Protezione dell'Ente, dei rischi specifici e quindi delle cautele che occorre adottare nell'operare all'interno di una struttura e per l'esperimento comune degli obblighi di legge.

Per le prestazioni di manodopera devono essere osservate le disposizioni e convenzioni stabilite dalle normative e dai contratti collettivi di lavoro, stipulati e convalidati a norma delle leggi sulla disciplina giuridica dei rapporti collettivi.

Nell'esecuzione di quanto previsto nel presente capitolato, il Fornitore si obbliga ad applicare integralmente tutte le norme contenute nel contratto collettivo nazionale di lavoro degli operai dipendenti e/o con rapporto di lavoro subordinato dalle aziende di categoria ed affini e negli accordi locali integrativi dello stesso, in vigore per il tempo e nella località in cui si svolge il servizio.

Il Fornitore si obbliga altresì ad applicare il contratto e gli accordi medesimi anche dopo la scadenza e fino alla sostituzione e, se cooperativa, anche nei rapporti con i soci.

I suddetti obblighi vincolano il Fornitore, anche se non aderisce alle associazioni stipulanti, o receda da esse, indipendentemente dalla sua natura industriale e da ogni altra sua qualificazione giuridica, economica e sindacale.

Detto personale lavora alle dipendenze e sotto l'esclusiva responsabilità del Fornitore, sia nei confronti dell'ALER Bergamo Lecco Sondrio, sia nei confronti di terzi, sia anche nei confronti delle Leggi vigenti per le assicurazioni e i contributi di cui sopra; così pure per quanto concerne il trattamento economico dei lavoratori e il più scrupoloso rispetto delle norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro riguardanti la sicurezza degli operai e di terzi, le caratteristiche, l'efficienza e l'uso dei mezzi d'opera e dei macchinari, le segnalazioni degli interventi in corso e dei rischi incombenti, o comunque pertinenti agli interventi affidati al Fornitore stesso.

In caso di inottemperanza agli obblighi precisati nel presente articolo, accertata da ALER Bergamo Lecco Sondrio o ad essa indicata da Terzi, la Stazione Appaltante procederà a segnalare la violazione all'Appaltatore e, nel caso sia accertata l'inadempienza, procederà agli adempimenti previsti dalla norma vigente.

ALER Bergamo Lecco Sondrio si riserva la facoltà di accertare, in qualunque tempo, che il Fornitore ottemperi a tutte le prescrizioni vigenti a tutela dei diritti dei lavoratori e, in caso di inadempienza, di sospendere i pagamenti in corso fino a quando non sia accertato che gli obblighi suddetti siano integralmente assolti.

Riservatezza

Il Fornitore, sotto la sua personale responsabilità s'impegna, in proprio e per il suo personale, a garantire il riserbo per tutte le notizie e le informazioni di cui viene a conoscenza e relative all'attività di ALER Bergamo Lecco Sondrio.

Controlli e verifiche del servizio

E' facoltà della stazione appaltante effettuare, in qualsiasi momento e senza preavviso, con le modalità che riterrà opportune, controlli per verificare la rispondenza del servizio fornito dall'Impresa alle prescrizioni contrattuali del presente capitolato ed alle normative vigenti in materia.

Formazione e sensibilizzazione del personale

Il Responsabile della ditta deve garantire che il personale utilizzato per lo svolgimento delle attività previste dall'appalto sia adeguatamente formato e sensibilizzato sulle problematiche ambientali, e sia idoneo allo svolgimento dei compiti previsti per la prestazione del servizio.

Schede delle lavorazioni richieste e scadenziario

Vengono di seguito allegate le schede relative ad ogni fabbricato riportanti le prestazioni richieste e la loro scadenza periodica.

- ELABORATO 5 – ELENCO FABBRICATI U.O.G. LECCO
- ELABORATO 6 - ELENCO FABBRICATI U.O.G. SONDRIO