

**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.04

RELAZIONE TECNICA

Sondrio, 22/12/2025

Il Progettista

Geom. Fabio Moraschinelli

Premessa

Negli edifici di proprietà ed in gestione ad Aler Bergamo Lecco Sondrio sono presenti superfici non residenziali che si sviluppano sia orizzontalmente, porticati esterni, corridoi comuni e ballatoi, che verticalmente, scale e vani scala che consentono l'accesso alle unità immobiliari che compongono il fabbricato. In alcuni edifici sono inoltre presenti impianti ascensori e locali tecnici per il deposito temporaneo dell'immondizia.

Le superfici, gli impianti e i locali sopradescritti, proprio per la loro natura, sono soggetti al passaggio di più persone nel corso della giornata e di conseguenza ad essere facilmente oggetto di deposito di polvere e altro materiale che, se non rimosso con buona frequenza può provocare problemi igienici e di degrado.

In buona parte dei fabbricati le pulizie delle parti comuni vengono eseguite con regolarità dagli inquilini, ma in altrettanti immobili è necessario intervenire con ditte specializzate per poterne garantire l'igiene e il decoro.

In ottemperanza all'art. 41 comma 12 del D.lgs. 36/2023, è stato redatto il progetto del servizio di cui trattasi che è corredato dai seguenti documenti:

ELENCO ELABORATI

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO – PARTE I: PRESCRIZIONI DI CARATTERE NORMATIVO ED ECONOMICO

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO – PARTE II: PRESCRIZIONI TECNICHE E DESCRIZIONE DELLE PRESTAZIONI

RELAZIONE TECNICA

ELENCO FABBRICATI UOG LECCO

ELENCO FABBRICATI UOG SONDRIO

ELENCHI PREZZI UNITARI

QUADRI TECNICI ECONOMICI, STIMA INCIDENZA MANODOPERA

DUVRI

SCHEMA DI CONTRATTO UFFICIALE ROGANTE

Ai sensi dell'art. 26 comma 3-ter del D.lgs. 81/2008, poiché il datore di lavoro non coincide con il committente ALER Bergamo Lecco Sondrio, sarà quest'ultimo a redigere il documento dei rischi da interferenze relativi alla tipologia delle prestazioni che potrebbero potenzialmente derivare dall'esecuzione del servizio di pulizia. (D.U.V.R.I.)

La ditta aggiudicataria del servizio di pulizia delle parti comuni, prima dell'inizio dell'esecuzione, dovrà integrare il predetto documento, riferendolo ai rischi specifici da interferenza presenti nei luoghi in cui verrà espletato l'appalto; l'integrazione sottoscritta per accettazione dall'esecutore, integra gli atti contrattuali.

Descrizione del servizio

In relazione a quanto descritto in premessa, Aler Bergamo Lecco Sondrio ha pertanto la necessità di indire una gara del servizio in oggetto che comprenda tutte le prestazioni e somministrazioni occorrenti per le pulizie delle parti comuni presso i fabbricati in proprietà e in gestione alle U.O.G. di LECCO e SONDRIO così come indicati nell'elenco dei fabbricati allegati ai documenti di gara.

In sintesi, le consistenze patrimoniali ove viene richiesto il servizio delle U.O.G. di LECCO e SONDRIO sono:

UOG	NUMERO EDIFICI
Lecco	37
Sondrio	19

Essendo i fabbricati abitati e comunque utilizzati il servizio dovrà tener conto delle esigenze degli occupanti ed essere coordinato, quando necessario, con loro e in collaborazione con l'ufficio Manutenzione Ordinaria delle U.O.G. di competenza per territorio.

Gli interventi richiesti in linea generale per il servizio sono:

Pulizia completa, spazzatura e lavaggio, delle scale;

Pulizia completa, spazzatura e lavaggio, dei pianerottoli;

Pulizia dei vetri della scala;

Pulizia e lavaggio porte d'ingresso al fabbricato;

Spolveratura ringhiere e corrimano del vano scale;

Spazzatura dei cortili e camminamenti esterni;

Spazzatura e lavaggio portico esterno;

Spolveratura ringhiere e corrimano del vano scale;

Svuotamento dei cestini portarifiuti;

Pulizia cabine ascensori;

Collocazione sacchi e bidoni all'esterno nel giorno di raccolta e/o legatura dei sacchi;

Trasporto dei bidoni nel logo di ricovero una volta svuotati, ove non gestito in autonomia dagli inquilini.

N.B. per tutti gli interventi specifici in ogni singolo edificio o vano scala e per le scadenze da rispettare si farà riferimento alle singole schede dei fabbricati presenti nell'allegato "ELENCO FABBRICATI".

Per la collocazione dei sacchi e bidoni all'esterno si farà riferimento ai regolamenti comunali per la raccolta differenziata rispettando scrupolosamente le date di raccolta.

Tutti le lavorazioni dovranno essere effettuate con prodotti e macchinari conformi alle vigenti normative CE.

Conclusioni

Si è ritenuto idoneo dal punto di vista economico e di efficacia suddividere il servizio in due lotti funzionali LOTTO 1 U.O.G. LECCO e LOTTO 2 U.O.G. SONDRIO e di prevedere, per garantire la continuità del servizio, la durata contrattuale di tre anni.

Con la presente relazione tecnica si è descritto in sintesi il servizio di M.O. per la pulizia delle parti comuni negli stabili di proprietà ed in amministrazione all'ALER di Bergamo Lecco Sondrio per il periodo di tre anni, che l'operatore economico per ogni singolo lotto dovrà eseguire, organizzando con uomini e mezzi gli interventi nel rispetto delle norme sulla sicurezza e di natura igienico sanitaria.

Sondrio 03/11/2025

Il progettista
Uff. tecnico ALER BG-LC-SO
Geom. Fabio Moraschinelli