

## **ALLEGATO A**

### **CAPITOLATO TECNICO PER IL SERVIZIO DI PULIZIA, SANIFICAZIONE NONCHÈ SERVIZI AUSILIARI DEI LOCALI ADIBITI AD UFFICI E STABILIMENTI DELLE TERME DI MONTECATINI SPA.**

#### **PREMESSA**

Il presente capitolato tecnico contiene le specifiche che regolano il servizio di pulizia giornaliera e periodica, compresa la disinfezione dei locali delle Terme di Montecatini spa.

La stazione appaltante, ritiene, quale elemento necessario della procedura di aggiudicazione, il sopralluogo nelle sedi interessate all'affidamento del servizio, intendendo con ciò dare ampia ed esaustiva informazione ai fini della miglior valutazione, in merito all'ubicazione degli Uffici e Stabilimenti, alla disposizione dei locali e degli arredi, delle suppellettili e delle superfici lavabili. A tal fine, gli uffici sono a disposizione, su appuntamento concordato con i singoli referenti di seguito indicati per l'opportuno sopralluogo presso tutti i locali interessati. Diversamente si darà per acquisita la presa visione e non saranno opponibili eccezioni riguardanti lo stato dei luoghi.

Il servizio è comprensivo di tutte le operazioni necessarie per la pulizia degli spazi interni, degli impianti, mobili, arredi, apparecchiature informatiche e di quanto altro pertinente agli immobili, nonché della manutenzione, sempre inerente la pulizia, delle aree verdi delle Terme di Montecatini spa.

Le operazioni di pulizia sono finalizzate ad assicurare il massimo comfort e le migliori condizioni di igiene per garantire un idoneo svolgimento delle attività espletate nei singoli immobili, nel pieno rispetto delle esigenze lavorative e del servizio offerto alla propria clientela da parte delle Terme di Montecatini spa.

La **durata del servizio** è stabilita in mesi 12 (dodici) con decorrenza dal 1° giugno 2022 e fino al 31 maggio 2023. Il fornitore resta comunque impegnato all'esecuzione del servizio, agli stessi patti e condizioni del contratto, oltre la scadenza per il periodo eventualmente necessario, affinché la Stazione Appaltante proceda all'espletamento delle procedure dell'affidamento dell'appalto e fino alla data d'inizio del servizio da parte del nuovo affidatario.

Nell'ipotesi di successive ed eventuali variazioni delle superfici destinate ad uffici e in caso di cambio delle sedi, l'importo verrà proporzionalmente modificato in funzione dello spazio occupato.

#### **1. PRESCRIZIONI TECNICHE**

Le attività previste nel piano di lavoro giornaliero devono intendersi come direttamente esecutive senza necessità alcuna di approvazione da parte della Stazione appaltante.

Il programma operativo delle attività c.d. periodiche (con cadenza settimanale, mensile, bimestrale ecc.) deve essere organizzato a cura del responsabile del servizio di cui al paragrafo 2, redatto almeno 10 giorni prima del periodo di riferimento e deve essere concordato con i referenti dei singoli uffici ed il referente delle Terme di Montecatini spa.

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 e superfici, oggetto di intervento.

Ogni qualvolta vengano apportate modifiche o aggiornamenti al piano dettagliato delle attività il responsabile del servizio della società consegnerà il programma operativo agli uffici relativi, che ne prenderanno visione al

fine di programmare l'eventuale monitoraggio del servizio. In ogni caso i tempi e gli orari delle prestazioni periodiche verranno concordati con gli uffici ferma restando la cadenza prevista nell'appalto.

Il servizio comprende la pulizia delle superfici, orizzontali e verticali, interne dell'immobile; degli impianti igienico-sanitari nonché delle aree esterne ove presenti. L'identificazione delle aree come sopra specificate si conviene comunque acquisita dalla Ditta, già dalla fase di sopralluogo prevista durante le procedure di aggiudicazione del servizio.

Inoltre il servizio dovrà prevedere la pulizia delle dotazioni di mobili, arredi, apparecchiature, suppellettili, impianti e quanto altro ad uso ufficio; il servizio provvede anche alla fornitura ed alle conseguenti operazioni di sostituzione e di posizionamento del materiale per i servizi igienici (sapone liquido, carta igienica, salviettine di carta e/o bobine secondo le attrezzature presenti) nelle quantità previste e necessarie per gli utenti, nonché alla sostituzione di sacchetti per i contenitori allocati presso i servizi igienici e per la raccolta differenziata.

Il materiale cartaceo, plastico o vetroso dovrà essere raccolto e trasportato nei luoghi preposti secondo le modalità di raccolta previste dalle Terme di Montecatini spa.

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.

In caso di servizio svolto in assenza del personale delle Terme di Montecatini spa 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, su richiesta, pulizie straordinarie, la Società affidataria 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.

L'esecuzione di pulizie straordinarie da parte dell'affittuario sarà riconosciuta da parte delle Terme di Montecatini spa sono previa esibizione del relativo ordine dei lavori debitamente firmato da parte del rappresentante legale della società avente allegato verbale in precedenza specificato attestante l'intervento, le motivazioni e le cause, firmato dal rappresentante legale dell'impresa affidataria e dal rappresentante legale dell'impresa appaltante.

Salvo che non sia diversamente stabilito, l'esecuzione dei servizi periodici deve essere svolta nelle giornate stabilite nel programma operativo.

Tutti i servizi da effettuare semestralmente prescritti nel successivo paragrafo 1.2 devono essere svolti nelle rispettive sedi, secondo le condizioni di cui in premessa, salvo accordi diversi presi per iscritto tra la Stazione appaltante e la Società affidataria.

## **1.2 Prestazioni specifiche da eseguirsi presso i locali adibiti ad uffici e Stabilimenti termali.**

La Società si impegna ad eseguire le seguenti prestazioni:

### **Una volta durante il periodo contrattuale:**

Servizio di disinfestazione contro blatte e insetti (tutti i locali e stabilimenti). Il servizio dovrà essere eseguito da personale adeguatamente attrezzato in orari non lavorativi e secondo le norme vigenti in materia igienico-

sanitaria, ambientale e sicurezza ed igiene sui luoghi di lavoro. Dopo il trattamento e prima che i dipendenti accedano ai luoghi di lavoro gli ambienti oggetto dell'intervento devono essere adeguatamente arieggiati.

## **DIREZIONE VIALE VERDI – UFFICI**

### **Servizio settimanale (due volte a settimana)**

- 1 – vuotatura e pulizia cestini portacarte
- 2 – pulizia e spazzatura ad umido e rimozione macchie dai pavimenti dei locali adibiti all'esercizio dell'attività
- 3 – spazzatura ad umido e pulizia dei davanzali interni e degli zerbini di ingresso
- 4 – deragnatura
- 5 – spazzatura e lavaggio delle scale interne

### **Servizio mensile**

- 1 – disinfezione delle apparecchiature elettroniche, meccaniche ed informatiche e degli apparecchi telefonici

### **Servizio semestrale**

- 1 – pulizia di vetri e persiane

## **STABILIMENTO TERME REDI**

In particolare: seminterrato, zona piscina, piano terra, piano primo, studi medici, fisioterapia, accettazioni, ingressi, scale interne, terrazzi, ascensori

### **Servizio giornaliero al mattino e ripasso pomeridiano**

- 1 – vuotatura e pulizia cestini portacarte
- 2 – pulizia e spazzatura ad umido dei pavimenti dei locali adibiti all'esercizio dell'attività
- 3 – spazzatura ad umido e pulizia dei davanzali interni e degli zerbini di ingresso
- 4 – deragnatura
- 5 – spazzatura e lavaggio delle scale interne
- 6 – pulizia terrazze esterne piano terra
- 7 – pulizia piscina e percorsi vascolari (6 volte a settimana)
- 8 – pulizia palestre

### **Servizio settimanale**

- 1 – pulizia laboratorio analisi
- 2 – pulizia delle vetrate di ingresso e interne – in particolare ascensori, piscina, palestre, corridoio fisioterapia

### **Servizio mensile**

- 1 – disinfezione delle apparecchiature elettroniche, meccaniche ed informatiche e degli apparecchi telefonici
- 2 – pulizia a fondo delle docce della piscina
- 3 – pulizia delle griglie della piscina e del percorso vascolare
- 4 – pulizia delle vasche esterne lato via Marconi

### **Servizio semestrale**

1 – pulizia e lavaggio delle vetrate alte con ausili e piattaforme, ed infissi interni ed esterni

### Servizio annuale

1 – pulizia a mezzo meccanico della pavimentazione e delle superfici verticali di tutti gli ambienti

### **TERME TETTUCCIO e REGINA**

Intervento iniziale di apertura stabilimento:

- lavaggio a mezzo meccanico e disinfezione di tutte le superfici e pavimentazioni
- detersione e lavaggio degli arredi e rivestimenti verticali
- pulizia uffici e disinfezione lettini e armadi
- lavaggio sedie nel piazzale

### Servizio giornaliero al mattino e ripasso pomeridiano:

- 1 – vuotatura e pulizia cestini portacarte
- 2 – pulizia e spazzatura ad umido dei pavimenti dei locali adibiti all'esercizio dell'attività
- 3 – pulizia e posizionamento sedie e tavoli nel piazzale per la cura
- 4 – pulizia banchi di mescita e gallerie
- 5 – pulizia delle Sale

### Servizio settimanale:

- 1 – sala Regina pulizia prima e dopo gli eventi (secondo calendario settimanale)

### Servizio mensile:

- 1 – sala Nencini pulizia vetrate e deragnatura
- 2 – pulizia e lavaggio vetri e infissi

## **2. DISPOSIZIONI RIGUARDANTI IL PERSONALE ADDETTO**

Per quanto attiene al personale che l'appaltatore del servizio adibirà alle attività di cui al presente capitolato, si precisa che l'appaltatore subentrante dovrà assumere, a norma del C.C.N.L. vigente per il personale dipendente da imprese esercenti servizi di pulizia e servizi integrati e multiservizi di categoria, il personale già impiegato nell'appalto.

La Società si impegna altresì al rispetto dell'Accordo Sindacale del 05/06/2003 e integralmente riportato nel documento denominato Allegato C della Manifestazione d'interesse.

È necessario da parte della Società indicare, in relazione a ciascuna sede, entro dieci giorni dalla sottoscrizione del presente contratto, il numero di addetti ed il numero delle ore previste per l'espletamento del servizio.

La Società si impegna a rilasciare, **entro dieci giorni dalla sottoscrizione del presente contratto, un elenco nominativo del personale 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 dieci giorni

precedenti ciascuna variazione, esclusi i casi di sostituzione improvvisa, per i quali comunque occorrerà provvedere entro il giorno di sostituzione.

Nello stesso elenco verrà indicato il nominativo del **Responsabile del servizio** della Società affidataria che costituisce l'interfaccia 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, ovvero dovessero verificarsi incongruenze anche confrontando le prestazioni rese nelle diverse sedi oggetto dell'appalto, la Società si farà carico di integrare, in sede di esecuzione contrattuale, il numero di addetti e/o le ore di servizio.**

Le integrazioni che la Società eventualmente è tenuta a fornire in aggiunta non potranno comportare aumento del prezzo di aggiudicazione in quanto, derivando 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, tenerne conto nella presentazione dell'offerta.

L'appaltatore si impegna a garantire la disciplina (buona condotta, puntualità, efficienza della prestazione, etc.) da parte del personale impiegato. In caso contrario, l'Ufficio si riserva di richiederne in qualsiasi momento la sostituzione. In tale ipotesi l'appaltatore si impegna a soddisfare le richieste dell'Ufficio con la massima sollecitudine possibile, compatibilmente con il CCNL di categoria e la normativa vigente. L'appaltatore si impegna, inoltre, a fare indossare ai propri dipendenti, durante i servizi di pulizia, un camice o una tuta recante il nome dell'appaltatore stesso al fine di evitare che persone estranee non autorizzate possano circolare abusivamente negli uffici; l'appaltatore dovrà inoltre dotare ogni dipendente impiegato, di un tesserino di riconoscimento, che i dipendenti stessi dovranno esporre durante la loro permanenza all'interno degli uffici.

La Società si obbliga, nell'esecuzione dell'appalto, al rispetto del codice di comportamento dei dipendenti delle Terme di Montecatini spa e a rispettare il Protocollo di legalità per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione. La violazione degli obblighi di comportamento comporterà per l'Amministrazione la facoltà di risolvere il contratto, qualora in ragione della gravità o della reiterazione, la stessa sia ritenuta grave.

La Società si impegna inoltre a che tutti i propri dipendenti e tutti coloro che comunque collaborino alle prestazioni oggetto del presente contratto, osservino nella maniera più rigorosa la segretezza e la riservatezza, adottando tutti i provvedimenti che si rendessero necessari per assicurare tale obbligo.

La Società si impegna a vietare al personale l'uso di tutti i macchinari, attrezzature e impianti installati negli uffici ed in special modo telefoni, apparecchiature informatiche, telefax, fotocopiatori. Dovrà inoltre vietare al personale di effettuare nei locali delle Terme di Montecatini spa qualsiasi attività che non sia conforme o direttamente e strettamente connessa con le attività di pulizia previste nel presente contratto e dovrà impartire le dovute istruzioni affinché il personale mantenga un contegno riservato e consono al luogo di lavoro.

Il servizio di pulizia dovrà essere assicurato in tutte le giornate lavorative in cui ciascun ufficio/stabilimento sarà operante, per quanto riguarda l'esecuzione delle prestazioni giornaliere.

La Società si accorderà in forma scritta con le singole sedi per l'articolazione oraria delle prestazioni.

### **3. ATTREZZI, MATERIALI E PRODOTTI. SICUREZZA SUL LAVORO.**

Presso ogni sede il referente aziendale individuerà e metterà a disposizione della Società un locale per il deposito dei materiali e delle apparecchiature per le pulizie.

Tutti i materiali e gli attrezzi di pulizia (scope, lucidatrici, aspirapolvere, aspiraliquidi, monospazzole, scale, stracci, detersivi, lucidanti, disinfettanti e quanto altro occorra per il perfetto espletamento del servizio) sono a totale carico della Società, la quale si impegna ad usare attrezzi e materiali di primissima qualità in ottemperanza a quanto previsto nel contratto regolante il servizio.

I materiali devono essere idonei ed adeguati agli interventi da effettuare in modo da non danneggiare i pavimenti, le vernici, gli arredi e quant'altro presente negli ambienti.

Le apparecchiature tecniche impiegate non dovranno essere rumorose né sproporzionate ai lavori per cui saranno destinate e devono essere dotate di tutti gli accessori per proteggere l'operatore ed i terzi da eventuali infortuni.

Nell'utilizzo delle apparecchiature elettriche dovranno essere osservate le norme antinfortunistiche in materia di sicurezza e tutela della salute e dell'ambiente; a tal riguardo, la Società dovrà dimostrare, con apposita documentazione che le attrezzature ed i mezzi utilizzati rispettino la normativa comunitaria e di aver provveduto ad eseguire la manutenzione preventiva e programmata presso officine specializzate. Tutti le macchine e gli attrezzi utilizzati devono essere certificati e conformi alle prescrizioni antinfortunistiche vigenti in Italia e nell'UE; inoltre tutti gli aspiratori per polveri devono essere provvisti di meccanismo di filtraggio dell'aria in uscita secondo le disposizioni di legge. Il collegamento di ogni macchina funzionante elettricamente dovrà obbligatoriamente avvenire con dispositivi tali da assicurare una perfetta messa a terra con l'osservanza delle norme in materia di sicurezza elettrica.

La Società è responsabile della custodia sia delle macchine ed attrezzature tecniche sia dei prodotti utilizzati. 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 e permessi ed i pareri richiesti agli organi competenti in materia.

Tutti i prodotti chimici impiegati devono rispondere alle normative vigenti in Italia e nell'UE relativamente a "etichettatura", "biodegradabilità", "dosaggi" "avvertenze di pericolosità" e "modalità d'uso". Per ognuno di essi dovrà essere fornita la scheda di sicurezza prevista dalla normativa comunitaria, scheda che sarà conservata nel locale adibito a deposito dei materiali e che dovrà essere sempre disponibile per verifiche e controlli.

I prodotti per la pulizia che saranno utilizzati dall'appaltatore dovranno essere conformi ai requisiti e alle specificità previste dal Decreto 24 maggio 2012 del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare "Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di pulizia e per la fornitura di prodotti per l'igiene".

L'impresa ha l'obbligo e la responsabilità di attenersi alle disposizioni di legge in materia di sicurezza sul lavoro e dotare il proprio personale di appositi cartellonistica atta a indicare eventuali pericoli.

L'impresa si impegna inoltre a rispettare ed a fare rispettare ai propri dipendenti le norme attualmente in vigore o quelle che fossero in futuro emanate.

La Società dovrà impiegare nelle pulizie detersivi e cere antiscivolo di prima qualità. E' fatto assoluto divieto dell'uso di soluzioni calde e detersivi che contengono aggressivi chimici che possano danneggiare o corrodere superfici di qualsiasi tipo o corrodere piastrelle, scarichi, rubinetterie. La pulizia dei locali igienici e dei rivestimenti dei sanitari deve essere svolta quotidianamente con prodotti disinfettanti idonei alla distruzione o inattivazione di microrganismi patogeni.

In nessun caso è concesso l'impiego di abrasivi che possano danneggiare il mobilio, la tappezzeria, le tende ed i tappeti.

È vietato l'utilizzo di saponi, solventi ed oli, alcali forti e soluzioni calde onde evitare per i pavimenti vinilici rigonfiamenti, corrosioni ed altri inconvenienti. Per tali pavimenti è prescritto il lavaggio con detersivi neutri, mentre per il trattamento di fondo è fatto obbligo dell'uso di cere antisdrucchiolo (metallizzate e/o acriliche). 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.

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.

Le apparecchiature informatiche dovranno essere pulite con panno antistatico e con prodotti non contenenti solventi né alcool per evitare il danneggiamento del video e dello schermo di protezione (in quest'ultimo caso la pulizia dovrà essere effettuata su ambedue i lati).

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.

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

La Stazione appaltante 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.

Terme di Montecatini S.p.A.  
L'Amministratore Unico  
Dott. Alessandro Michelotti

