



ISTITUTO DI STUDI E ANALISI ECONOMICA

**AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI PULIZIA DA SVOLGERSI
PRESSO LE SEDI DELL'ISAE – ROMA**

1. GENERALITA'

Il Servizio dovrà rispondere a corretti criteri tecnici e sarà eseguito nel pieno rispetto delle regole dell'arte. L'Appaltatore è tenuto al rispetto delle condizioni precisate nel contratto di appalto, negli eventuali buoni di lavoro emessi e nelle disposizioni impartite dal Rappresentante Tecnico dell'ISAE. L'Appaltatore è tenuto inoltre ad osservare nei riguardi della proprietà privata, le norme in vigore onde evitare che terzi possano essere comunque danneggiati o disturbati durante l'esecuzione dei lavori.

I danni di qualunque genere causati dall'Appaltatore o dal proprio personale sia a terzi che a impianti e attrezzature dell'ISAE dovranno essere prontamente risarciti senza alcuna eccezione.

Per disposizione dell'ISAE alcuni locali dovranno, al di fuori del normale orario di lavoro, essere sempre chiusi a chiave. Le chiavi saranno custodite dagli addetti al servizio di sorveglianza ai quali il personale dell'Appaltatore dovrà rivolgersi quotidianamente per il loro temporaneo affidamento. Alla fine di ogni turno di servizio il personale dell'Appaltatore dovrà assicurarsi di lasciare le porte dei locali in questione sempre chiuse a chiave e di restituire le chiavi stesse agli addetti al servizio di sorveglianza.

Tutti i rifiuti raccolti durante lo svolgimento del Servizio vanno quotidianamente trasportati a cura del personale dell'Appaltatore ai punti di raccolta designati dal Rappresentante Tecnico dell'ISAE. I rifiuti cartacei saranno raccolti separatamente e sistemati in apposito contenitore per l'ulteriore inoltre ad un punto di riciclaggio.

I locali oggetto del Servizio possono essere ricondotti a 4 tipologie principali, per ognuna delle quali viene riportata qui di seguito una lista esemplificativa (anche se non esaustiva). Ad ogni tipologia corrisponde un servizio di pulizia standard suddiviso in servizi giornalieri, settimanali, quindicinali, etc.

L'ISAE richiederà all'Appaltatore altre prestazioni attinenti il Servizio ma non comprese nel Servizio Standard sopra citato. Tali prestazioni, in seguito chiamate Servizi Vari a Consuntivo, saranno eseguite in base a regolari ordini di servizio emessi, **esclusivamente per iscritto**, dal Rappresentante Tecnico dell'ISAE e liquidate applicando la tariffa oraria indicata dalla ditta in sede di offerta.

2. TIPOLOGIA DELLE AREE OGGETTO DEL SERVIZIO (LOCALI ED ESTERNI)

TIPOLOGIA A = UFFICI E SIMILI, CED, parti esterne

Uffici
Sale riunioni
Sala lettura
Sala Conferenza
Biblioteche
Ingressi
Corridoi
Scale interne
Sala centralino telefonico
Guardiola Vigilanza
Sale calcolatori
Intercapedini
Pavimenti sopraelevati
Centro Stampa
Ufficio Spedizioni
Officina Elettrica/manutenzioni

TIPOLOGIA B = SERVIZI IGIENICI

Bagni
Docce

TIPOLOGIA C = ARCHIVI/MAGAZZINI E LOCALI IMPIANTI TECNICI

Archivi in genere

Nastroteche

Magazzini e Depositi

Locali Impianti: Pompe ascensori, centrale elettrica, centrale termica, centrale idrica, batterie e UPS, quadri elettrici, centrale allarmi.

TIPOLOGIA D = PARTI ESTERNE

Piazzale, parcheggi

Terrazzi e balconate

Trincea perimetrale

3. DESCRIZIONE DEL SERVIZIO E SUA PERIODICITA'

Il Servizio comprende le prestazioni descritte di seguito, da effettuarsi limitatamente all'interno degli edifici oggetto del Servizio.

TIPOLOGIA A = UFFICI E SIMILI

I - Operazioni da eseguirsi giornalmente

Svuotatura cestini

Lavatura portacenere

Asportazione dei residui di imballaggi e similari

Lavaggio e lucidatura di ingressi, scale interne e corridoi non coperti da moquette.

II - Operazione da eseguirsi ogni tre giorni

Spazzatura completa di tutte le superfici di calpestio

Eliminazione di impronte su porte e vetri

Spolveratura di tutti i mobili, telefoni, soprammobili, quadri, mobiletti, condizionatori, ringhiere scale, personal computers e relative tastiere e stampanti

III - Operazioni da eseguirsi settimanalmente

Pulizia con lavaggio dei vetri ed infissi interni ed esterni delle porte ed aree d'ingresso

IV - Operazioni da eseguirsi quindicinalmente

Aspirazione polvere con aspirapolvere industriale, di poltrone, divani, poltroncine e quanto altro rivestito in stoffa o pelle

Disinfezione di tutti gli apparecchi telefonici, tastiere personal computers e similari con sistema adeguato alle tecnologie esistenti da proporre al rappresentante tecnico dell'ISAE e da esso accettato

V - Operazioni da eseguirsi mensilmente

Lavaggio delle pavimentazioni di tutti i locali con sistema adeguato alle più moderne tecnologie esistenti, su proposta dell'Appaltatore ed accettazione dell'ISAE

Pulizia intercapedine sotto i pavimenti sopraelevati (CED)

Spolveratura dei vetri interni e pulizia dei davanzali delle finestre

VI - Operazioni da eseguirsi trimestralmente

Disinfestazione antiratto locali palazzina B Lavaggio vetri esterni ed interni di finestre e vetrate

VII - Operazioni da eseguirsi ogni quattro mesi

Spolveratura dei pannelli e doghe di tutti i controsoffitti, inclusi i pannelli dei corpi illuminanti Rimozione macchie ed impronte dei pannelli divisorii

Pulizia a fondo e lavaggio dei serramenti esterni ed interni di finestre

Pulizia a fondo delle grate delle bocchette dell'aria condizionata e dei fan coil

Lavaggio vetri esterni ed interni di finestre e vetrate

Aspirazione polvere dei tappeti con battitappeto di adeguata potenza, previa eliminazione di ogni tipo di

macchia con schiume detergenti idonee

VIII - Operazioni da eseguirsi annualmente

Lavaggio tendaggi.

Intervento di bonifica ambientale interna ed esterna contro Insetti Alati, Ragni rossi.

Nell'effettuare le operazioni di pulizia sopra descritte, il personale dell'Appaltatore dovrà prestare particolare attenzione ai PC (Personal Computers) ed altre apparecchiature, in particolare ai relativi cavi e prese, assicurandosi di lasciarli nelle condizioni iniziali.

TIPOLOGIA B = SERVIZI IGIENICI

I - Operazioni da eseguirsi giornalmente

Spazzatura completa e lavaggio di tutte le superfici di calpestio

Eliminazione di impronte su porte e vetrate

Svuotatura cestini

Pulizia accurata dei locali, lavatura con acqua e soluzioni disinfettanti dei sanitari

Distribuzione, in tutti i servizi igienici della carta igienica, asciugamani, saponette, accessori, ecc. (da fornirsi a cura della ditta appaltatrice).

II - Operazioni da eseguirsi settimanalmente

Disincrostazione-decalcificazione dei depositi inorganici dai gruppi igienici

III - Operazioni da eseguirsi quindicinalmente

Spolveratura vetri interni e pulizia dei davanzali delle finestre

TIPOLOGIA C = ARCHIVI/MAGAZZINI E LOCALI IMPIANTI

I - Operazioni da eseguirsi settimanalmente

Spazzatura completa di tutte le superfici di calpestio

Asportazione dei residui di imballaggi e similari

II - Operazioni da eseguirsi ogni tre mesi

Pulizia accurata dei pavimenti

Eliminazione ragnatele e spolveratura scaffali

Disinfestazione antiratto

III - Operazioni da eseguirsi ogni sei mesi

Pulizia a fondo e lavaggio accurato delle pavimentazioni

Spolveratura libri, riviste archiviate

TIPOLOGIA D = PARTI ESTERNE

I - Operazioni da eseguirsi settimanalmente

Spazzatura completa delle superfici non coltivate

II - Operazioni da eseguirsi mensilmente

Lavaggio completo delle superfici non coltivate

Disinfestazione da animali (formiche e simili)

III - Operazioni da eseguirsi annualmente

Intervento di bonifica ambientale esterna contro Zanzara tigre da effettuarsi presso il parco condominiale, le zone verdi e i tombini.

4. FORNITURA DEI MATERIALI

4.1. A carico dell' Appaltatore

Oltre a tutti gli oneri specificati nel contratto di appalto, sarà ad esclusivo carico e spese dell'Appaltatore tutto il materiale occorrente per l'esecuzione del servizio, come scale, secchi, aspirapolvere, spruzzatori, scopettoni, strofinacci, pennelli, piumini, sacchi per la raccolta dei rifiuti, impalcature, ponteggi ecc., nonché tutto il materiale detergente, di ottima qualità.

E' a cura dell'appaltatore, la fornitura dei detersivi, dei relativi ricambi, degli asciugamani a rotolo e del lavaggio periodico degli stessi.

E' altresì a cura dell'appaltatore la fornitura di carta igienica tolleranza 5% marca "Lotus", tipo "Jumbo Super"¹, nonché della fornitura dei contenitori igienizzati per assorbenti igienici femminili e del relativo smaltimento.

4.2. A carico dell'ISAE

Sono a carico dell'ISAE i seguenti oneri:

messa a disposizione dell'Appaltatore dell'impianto elettrico come esistente e fornitura della energia elettrica necessaria al funzionamento delle attrezzature necessarie all'espletamento del Servizio;

messa a disposizione dell'Appaltatore di un locale per il proprio personale e per le attrezzature senza assunzione da parte dell'ISAE di alcuna responsabilità per eventuali ammanchi o deterioramenti di cose lasciate incustodite;

5. SERVIZI VARI A CONSUNTIVO

5.1. Oltre ai servizi previsti dai punti precedenti, la ditta appaltatrice si obbliga ad assicurare servizi aggiuntivi che potranno essere occasionalmente richiesti, in forma scritta, dal rappresentante tecnico dell'ISAE. Tali servizi potranno consistere in:

- *Preparazione pulizia di sale di riunione e riassetto delle stesse durante gli intervalli e dopo l'uso;*
- *Sgombero da uffici, locali o magazzini di scatole di cartone e materiale di imballaggio, rifiuti ecc.*
- *Lavori di facchinaggio interni..*

5.2. Il corrispettivo per i servizi della specie, verrà determinato a consuntivo, sulla scorta delle ore di servizio prestate applicando alle stesse la tariffa oraria indicata dalla ditta in sede di presentazione dell'offerta sul **Modello OFFERTA**.

6. PRESENZA GIORNALIERA MAESTRANZE DELL'APPALTATORE - ORARIO DI LAVORO

6.1. L'Appaltatore impiegherà il personale necessario per l'esatto espletamento dell'appalto assunto, nei limiti di tempo concessi.

6.2. L'Appaltatore svolgerà il Servizio tutti i giorni, ad eccezione delle festività in vigore all'ISAE dal lunedì al venerdì, al di fuori del normale orario di lavoro dell'ISAE.

6.3. Nei giorni da lunedì a venerdì il lavoro all'interno dei locali dovrà essere **categoricamente terminato** alle ore 8.00 e non potrà riprendere prima delle ore 18.00 per eventuali turni serali. Il lavoro nelle parti esterne può essere eseguito anche dopo le ore 8.00 ma entro le ore 10.00.

6.4. L'Appaltatore, alla firma del contratto, si impegna a sottoporre all'approvazione dell'ISAE l'orario di lavoro che intende adottare per svolgere le operazioni di pulizia previste nel presente appalto. L'ISAE si riserva comunque la facoltà di variare l'orario delle prestazioni secondo le proprie esigenze di servizio o di variazioni di orario dei propri uffici, senza che l'Appaltatore possa pretendere compensi suppletivi od opporre eccezioni al riguardo.

6.5. Le prestazioni da effettuare con frequenza quindicinale, mensile, bimestrale, trimestrale e

¹ Necessaria per la particolare conformazione delle tubazioni di scarico

quadrimestrale verranno eseguite in base ad un calendario - programma proposto dall'Appaltatore all'inizio del contratto, e successivamente all'inizio di ogni quadrimestre, ed approvato dal Rappresentante Tecnico dell'ISAE. Tale calendario dovrà dare chiara indicazione del giorno in cui si propone di effettuare le prestazioni.

6.6. L'Appaltatore provvederà a fare indossare ai propri dipendenti durante lo svolgimento del Servizio il camice munito di distintivo recante la ragione sociale della Ditta allo scopo di evitare che possano introdursi negli uffici persone non autorizzate. A tale scopo l'Appaltatore fornirà all'ISAE un elenco del personale destinato al servizio che l'Appaltatore stesso avrà cura di mantenere aggiornato.

7. ACCETTAZIONE DEL SERVIZIO RESO

Qualora il Rappresentante Tecnico dell'ISAE rilevi delle carenze nella esecuzione dei lavori, ne darà comunicazione, verbale o scritta, all'Appaltatore, il quale dovrà immediatamente colmare le lacune lamentate.

Se ciò non dovesse avvenire in maniera soddisfacente, l'ISAE si riserva il diritto di applicare le penali previste dal capitolato speciale d'appalto.

8. RAPPRESENTANZA DELL' APPALTATORE

L'Appaltatore si impegna a far controllare tutte le operazioni di pulizia da persona di sua fiducia gradita all'ISAE e che dovrà essere resa responsabile della buona esecuzione dei lavori. Il nominativo nonché il recapito telefonico o di fax della persona designata a questa funzione deve essere comunicato all'ISAE.

9. LAVORI DI PULIZIA NON ESEGUITI

Qualora le operazioni di pulizia giornaliera previste dal contratto non potessero essere effettuate per qualsivoglia ragione, anche indipendente dalla volontà dell'Appaltatore, come scioperi, lavori in corso all'ISAE e, conseguente inagibilità dei locali interessati dai lavori, ecc. l'ISAE si riserva di defalcare dal corrispettivo mensile, l'importo corrispondente alle prestazioni non effettuate secondo le modalità previste nel contratto di appalto.

10. IDONEITA' DEL PERSONALE DELL'APPALTATORE E SOSTITUZIONE DELLO STESSO

Il personale dovrà essere idoneo a svolgere il Servizio e dovrà essere di pieno gradimento dell'ISAE il quale ha diritto di chiederne la sostituzione qualora non risultasse di suo gradimento, senza l'obbligo di specificarne il motivo e di risponderne delle conseguenze.

Eventuali richieste di sostituzione notificate per iscritto dall'ISAE dovranno essere soddisfatte tempestivamente dall'Appaltatore senza pretendere alcun compenso o indennità.

DEFINIZIONE DEI LOTTI DI LAVORO

Formano oggetto del servizio i lotti di lavoro seguenti:

LOTTO 1 = Palazzina A (1 p. interrato, 3 piani, 2 ammezzati) - Piazza Indipendenza

Tipologia A - Uffici e simili mq. 1800 circa

Tipologia B - Servizi igienici mq. 60 circa

Tipologia C - Archivi/Magazzini mq. 200 circa

Totale mq. 2060 circa

LOTTO 2 = Palazzina B (1 p. interrato, 2 piani) - Piazza Indipendenza

Tipologia A - Uffici e simili mq. 420 circa

Tipologia B - Servizi igienici mq. 20 circa

Tipologia C - Archivi/Magazzini mq. 250 circa

Totale mq. 690 circa

LOTTO 3 = Esterni Palazzine

Piazzali, parcheggi	mq. 800 circa
Terrazzi e balconate	mq. 600 circa
Trincea perimetrale	<u>mq. 70 circa</u>
Totale mq. 1470 circa	