



**SPECIFICHE TECNICHE  
SERVIZIO DI PULIZIA ED  
IGIENIZZAZIONE  
DEL PALAZZO AFFARI,  
DELL'EDIFICIO FRIGOMERCATO  
E DI ALCUNE AREE ED EDIFICI  
DEL MERCATO  
ORTOFRUTTICOLO,**

**GESTITI DA  
SO.GE.M.I. S.p.A.**

## **ART. 1 - OGGETTO DELL'APPALTO**

Il presente Capitolato disciplina l'appalto dei servizi di pulizia ed igienizzazione del Palazzo Affari, dell'Edificio Frigomercato e di alcune aree ed edifici del Mercati Ortofrutticolo all'Ingrosso di Milano, gestiti da SO.GE.M.I. S.p.A., con sede in Milano, via Lombroso 54.

## **ART. 2 - MODALITA' OPERATIVE**

Le pulizie devono essere effettuate in tutte le aree ed edifici indicati negli articoli seguenti, nelle schede e nelle planimetrie allegate.

Il servizio dovrà essere svolto da almeno 4 risorse, di livello pari o superiore al secondo del CCNL per il personale dipendente di imprese esercenti servizi di pulizia e servizi integrati / Multiservizi. Nell'organico in servizio dovrà essere prevista la presenza di un coordinatore, che si relazioni costantemente con la stazione appaltante. Il monte ore settimanale minimo da garantire per l'espletamento del servizio dovrà essere pari a 105.

La Direzione dei Mercati potrà richiedere modifiche operative e di impiego di personale in relazione a mutate condizioni di attività di mercato od a seguito di entrata in vigore di nuove normative di carattere igienico-sanitario.

Resta inteso che le attività oggetto del presente capitolato dovranno essere svolte dal lunedì al sabato compresi, e comunque in tutte le giornate di apertura dei Mercati.

## **ART. 3 – MERCATI E TIPOLOGIE DI INTERVENTO**

### **3.1 - MERCATO ORTOFRUTTICOLO**

Gli interventi previsti al Mercato Ortofrutticolo si riferiscono all'attività di pulizia delle seguenti aree:

- alcune unità immobiliari della palazzina "Centro Controlli" (Ufficio Direzione Mercati, ufficio Polizia Locale e aula corsi "ex Micologi"), con relativi servizi igienici, come meglio evidenziate nella planimetria allegata;
- balconate, intercapedini e scale dei Padiglioni;
- galleria ambrosiana;
- guardiole delle porte 1, 2, 3 e 4, con relativi servizi igienici.

Per tali aree sono previsti la raccolta, l'asporto e il conferimento negli appositi contenitori o nelle apposite aree di tutti i rifiuti, compresi gli imballaggi di qualsiasi tipo e gli oggetti ingombranti, e il lavaggio tramite macchine lavasciuga con impiego di prodotti sgrassanti e disinfettanti approvati dal Ministero competente.

Le attività e le cadenze operative sono comunque meglio dettagliate nelle schede "Interventi e cadenze".

### **3.2 - EDIFICIO FRIGOMERCATO**

Per l'Edificio Frigomercato è prevista la raccolta, l'asporto e il conferimento negli appositi contenitori o nelle apposite aree di tutti i rifiuti, compresi gli imballaggi di qualsiasi tipo e gli

oggetti ingombranti, e il lavaggio tramite macchine lavasciuga con impiego di prodotti sgrassanti e disinfettanti approvati dal Ministero competente.

Dovranno essere eseguite le operazioni di pulizia ed igienizzazione degli uffici SO.GE.M.I., con relativi servizi e del seminterrato.

Le attività e le cadenze operative sono comunque meglio dettagliate nelle schede "Interventi e cadenze".

### **3.3 - PALAZZO AFFARI**

Le attività previste per il Palazzo Affari si riferiscono alle attività di pulizia di uffici, servizi igienici, scale, control room, androni e tutti i corridoi del palazzo, esclusi gli spazi ceduti a titolo esclusivo agli inquilini del Palazzo Affari.

Sono previsti le pulizie e lo sgombero di ogni tipo di rifiuto individuato nelle parti interessate, nelle intercapedini, seminterrato; sono altresì compresi nel servizio di pulizia le aiuole, i marciapiedi, la rampa ed il parcheggio del primo piano di Palazzo Affari.

Le attività e le cadenze operative sono comunque meglio dettagliate nelle schede "Interventi e cadenze".

## **ART. 4 – SPECIFICHE DELLE INFRASTRUTTURE, IMMOBILI INTERESSATI E RELATIVI INTERVENTI**

### **4.A – ATTREZZATURE**

#### **A.1 - Cassonetti rifiuti e cestini rifiuti interni agli edifici**

Pulizia, lavaggio ed igienizzazione con detergenti autorizzati dal Ministero competente.

#### **A.2 - Cassonetti rifiuti e cestini esterni**

Pulizia, lavaggio ed igienizzazione con prodotti autorizzati dal Ministero competente.

I prodotti per le igienizzazione dei cassonetti nei mercati proteici dovranno essere sottoposti a parere preventivo e autorizzati dal Servizio Veterinario competente.

### **4.B - EDIFICI**

#### **B.1 - Servizi igienici uffici**

##### Attività principale

Scopatura e lavaggio pavimenti, rivestimenti pareti, disinfezione e deodorizzazione apparecchi sanitari, fornitura di sapone liquido, carta igienica e asciugamani di carta comprensivi di distributori.

##### Attività periodiche

lavaggio e pulizia serramenti e vetri, asportazione ragnatele.

#### **B.2 - Scale**

##### Attività principale

Scopatura atri, pianerottoli e gradini, spolveratura corrimano.

##### Attività periodiche

Spolveratura parapetti, lavaggio e pulizia serramenti vetri, lavaggio pavimenti e gradini, rimozione ragnatele e pulizia dei rivestimenti verticali delle pareti.

### **B.3 - Atri, corridoi e sbarchi ascensori**

#### Attività principale

Scopatura e lavaggio pavimenti in genere. Vuotatura cestini gettacarta.

#### Attività periodiche

Ceratura dei marmi e dei rivestimenti vinilici, battitura pavimenti tessili, zerbini e passatoie, lavaggio e pulizia vetri e serramenti. Pulizia pareti e plafone.

### **B.4 - Ascensori: porte, cabine e bottoniere**

#### Attività principale

Scopatura e lavaggio pavimenti.

#### Attività periodiche

Pulizia pareti e plafone, battitura zerbini e passatoie, lucidatura delle bottoniere.

### **B.5 – Uffici, Control room**

#### Attività principale

Scopatura, spolveratura di pavimenti, scrivanie, armadi; vuotatura cestini, lavaggio pavimenti. Tali attività devono essere svolte al termine degli orari d'ufficio (e comunque, per quanto riguarda l'undicesimo piano del palazzo Affari, sempre dopo le ore 18:00).

#### Attività periodiche

Ceratura dei marmi e dei pavimenti vinilici e dei parquet con utilizzo di prodotti antiscivolo, battitura pavimenti tessili - tappeti - zerbini e passatoie, lavaggio pavimenti tessili.

Lavaggio e pulizia serramenti, vetri interni (cadenza mensile), vetri esterni (cadenza semestrale) e veneziane esterne.

### **B.6 - Portinerie e guardiole d'ingresso**

#### Attività principale

Scopatura e spolveratura scrivanie, armadi e suppellettili; lavaggio pavimenti; vuotatura cestini e posacenere.

Pulizia mediante scopatura ed asportazione rifiuti delle aree esterne prospicienti portinerie e guardiole.

#### Attività periodiche

Lavaggio e pulizia serramenti e vetri.

Ognuna delle suddette operazioni, dovrà essere svolta a fine attività di mercato, e comunque completata non oltre le ore 19.00.

con lavaggio di vetri e infissi.

### **B.7 – Balconate e spazi analoghi**

#### Attività principale

Raccolta, asporto e conferimento negli appositi contenitori di tutti i rifiuti compresi masserizie ed oggetti ingombranti; scopatura delle pavimentazioni, spolveratura dei corrimani, delle vetrate e dei davanzali dei serramenti prospicienti le balconate; lavaggio meccanizzato delle pavimentazioni; lavaggio e spolveratura dei parapetti.

### **B.8 – Intercapedini/vani interrati**

#### Attività principale

Raccolta, asporto e conferimento negli appositi contenitori di tutti i rifiuti compresi masserizie ed oggetti ingombranti; scopatura delle pavimentazioni e la pulizia degli infissi di accesso alle cantine.

## **B.9 – Celle frigorifere**

### Attività principale

Pulizia, lavaggio pavimenti ed igienizzazione.

## **B.10 – Seminterrato di edifici commerciali**

### Attività principale

Scopatura, raccolta, asporto e il conferimento negli appositi contenitori di tutti i rifiuti, compresi eventuali oggetti ingombranti.

### Altre attività periodiche

Lavaggio con lavasciuga.

## **B.11 – Edificio Frigorifero - Aree interne comuni al piano terra**

### Attività principale

È prevista la scopatura, la raccolta, l'asporto e il conferimento negli appositi contenitori di tutti i rifiuti, compresi eventuali oggetti ingombranti.

### Altre attività periodiche

Lavaggio meccanizzato di pavimentazioni e rivestimenti e delle pilastrature, mediante impiego di prodotti sgrassanti e disinfettanti approvati dal Ministero della Sanità.

Asportazione di ragnatele e pulizia porte e serramenti degli spazi comuni.

## **B.12 – Edificio Frigorifero, aree interne comuni al 1° piano, rampe e Centrale Termica**

### Attività principale

Scopatura, raccolta, asporto e il conferimento negli appositi contenitori di tutti i rifiuti, compresi eventuali oggetti ingombranti.

### Altre attività periodiche

Lavaggio con lavasciuga.

Asportazione di ragnatele e pulizia porte e serramenti degli spazi comuni.

## **4.C - AREE SCOPERTE**

Con l'esclusione delle aree del mercato ortofrutticolo, nel servizio in oggetto sono comprese le pulizie di tutte le aree esterne dei mercati con le seguenti modalità:

### **C.1 - Viabilità, cortili ed aree esterne coperte e scoperte dei mercati**

#### Attività principale

Pulizia manuale e rimozione rifiuti della sede viabilistica e dei parcheggi, anche in angoli e zone non facilmente raggiungibili.

Su tutte le aree mercatali è fatto obbligo di eliminare, coi mezzi che l'impresa riterrà più opportuni, ogni ristagno di acqua dovuto al lavaggio dell'area coperta e scoperta adibita a carico e scarico adiacente al mercato.

Si dovrà provvedere alla pulizia delle canaline di scolo e delle caditoie.

In tali aree è prevista la raccolta, l'asporto e il conferimento negli appositi contenitori di tutti i rifiuti derivanti dall'attività di spazzamento manuale di cui sopra.

Sono compresi nel servizio l'estirpazione e la rimozione di germogli e di eventuali essenze vegetali spontanee, oltre allo svuotamento dei cestini dei rifiuti.

#### Attività periodica

Pulizia e lavaggio della sede viabilistica e dei parcheggi compresi nell'area.

## **C.2 – Aiuole**

Esclusa la manutenzione del verde, è prevista la pulizia e rimozione da oggetti ingombranti, l'asporto di rifiuti in genere da ogni aiuola.

## **C.3 - Marciapiedi e spazi adiacenti agli edifici**

Raccolta, l'asporto e il conferimento negli appositi contenitori di tutti i rifiuti, inclusi quelli ingombranti e masserizie; è prevista la scopatura delle pavimentazioni, l'eventuale rimozione manuale della neve compreso spargimento di sale in caso di gelo (i sacchi di sale dovranno essere stoccati in loco per il pronto utilizzo); la rimozione manuale o meccanizzata di tutte le erbe ed arbusti spontanei ed infestanti, anche mediante impiego di diserbanti, purché approvati dal Ministero della Sanità.

Nelle pulizie sono compresi gli spurghi dei pozzetti/caditoie dei marciapiedi.

## **C.4 - Aree diverse non specificamente citate.**

In tutte le aree libere non specificatamente definite, oltre alla raccolta, l'asporto e il conferimento negli appositi contenitori di tutti i rifiuti derivanti dall'attività di mercato, l'appaltatrice dovrà raccogliere anche tutti i rifiuti ingombranti e le masserizie abbandonate abusivamente nell'area con possibilità di deposito provvisorio nei punti di raccolta posti nei mercati, per consegnarli periodicamente ai centri di raccolta comunali autorizzati.

In questi casi SO.GE.M.I. corrisponderà l'eventuale costo di smaltimento, su presentazione di fattura del centro di raccolta, ma non i costi di trasporto che si considerano compresi nell'appalto.

In caso di rifiuti speciali o tossici e nocivi l'appaltatore dovrà provvedere alla raccolta e custodia in attesa dello smaltimento, che avverrà a cura di SO.GE.M.I..

In tutte le aree pavimentate si dovrà provvedere alla costante rimozione manuale o meccanica di tutte le erbe ed arbusti spontanei ed infestanti, anche mediante impiego di diserbanti, purché approvati dal Ministero della Sanità, e provvedere allo smaltimento nei modi consentiti dalle vigenti normative.

## INTERVENTI E CADENZE

| <b>Mercato Ortofrutticolo</b>                              |                        |                                    |                                  |
|--|------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Tipo di pulizia per spazi e locali</b>                  | <b>Tipo di pulizia</b> | <b>Attività principale cadenza</b> | <b>Altre attività periodiche</b> |
| Padiglioni - balconate                                     | B.7                    | quindicinale                       |                                  |
| Padiglioni - intercapedini                                 | B.8                    | quindicinale                       |                                  |
| Padiglioni – scale   | B.2                    | 2 volte la settimana               | mensile                          |
| Padiglioni – galleria ambrosiana                           | B.7                    | mensile                            |                                  |
| Guardiole  | B.6                    | giornaliera                        | mensile                          |
| Centro Controlli: Uffici Direzione SogeMi e Polizia Locale | B.5                    | giornaliera                        | mensile                          |
| Centro Controlli: Servizi igienici                         | B.1                    | giornaliera                        | mensile                          |
| Centro Controlli: Aula Corsi                               | B.8                    | Su richiesta                       | Su richiesta                     |

| <b>Edificio Frigomercato</b>              |                        |                                    |                                  |
|---|------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Tipo di pulizia per spazi e locali</b> | <b>Tipo di pulizia</b> | <b>Attività principale cadenza</b> | <b>Altre attività periodiche</b> |
| Aree interne comuni piano terra           | B.11                   | giornaliera                        | mensile                          |
| Aree interne comuni primo piano           | B.12                   | Su richiesta                       | Su richiesta                     |
| Scale                                     | B.2                    | giornaliera                        | mensile                          |
| Ascensori                                 | B.4                    | 2 volte la settimana               | mensile                          |
| Ribalte, porticati                        | B.3                    | giornaliera                        |                                  |
| Celle frigorifere                         | B.9                    | su richiesta Direzione Mercato     |                                  |
| Uffici SO.GE.M.I.                         | B.5                    | giornaliera                        | mensile                          |
| Seminterrato                              | B.10                   | giornaliera                        | mensile                          |
| Cassonetti rifiuti e cestini interni      | A.1                    | giornaliera                        |                                  |

| <b>Palazzo Affari</b>                            |                        |                                    |   |
|--|------------------------|------------------------------------|---|
| <b>Tipo di pulizia per spazi e locali</b>        | <b>Tipo di pulizia</b> | <b>Attività principale cadenza</b> | <b>Altre attività periodiche</b>                          |
| Intercapedini                                    | B.8                    | quindicinale                       |   |
| Atrio locale autoclave                           | B.8                    | quindicinale                       |   |
| Atrio ingresso piano terra                       | B.3                    | giornaliera                        | mensile   |
| Portineria                                       | B.6                    | giornaliera                        | secondo necessità   |
| Scale  | B.2                    | giornaliera                        | quindicinale  |
| Atrio primo piano                                | B.3                    | giornaliera                        | mensile   |
| Atri, corridoi e sbarchi ascensori tutti i piani | B.3                    | giornaliera                        | mensile   |
| Servizi igienici uffici di tutti i piani         | B.1                    | giornaliera                        | mensile   |
| Uffici SO.GE.M.I.                                | B.5                    | giornaliera                        | Mensile (semestrale per pulizia versante esterno vetrate) |
| Sala conferenze 1° piano                         | B.5                    | su richiesta                       |   |
| Control room                                     | B.5                    | giornaliera                        | mensile   |
| Ascensori  | B.4                    | giornaliera                        | settimanale   |
| Cassonetti rifiuti e cestini interni             | A.1                    | giornaliera                        |   |
| Cassonetti rifiuti e cestini esterni             | A.2                    | giornaliera                        |   |
| Marciapiedi                                      | C.3                    | giornaliera                        |   |
| Aiuole   | C.2                    | giornaliera                        |   |
| Parcheggi primo piano Palazzo Affari             | C.1                    | giornaliera                        |   |
| Atrio e scale Centrale Termica                   | B.3                    | settimanale                        |   |

## ART. 5 – ALTRI ADEMPIMENTI IN CARICO ALL'APPALTATORE

Resta inteso che l'Appaltatore, nell'espletamento del servizio, dovrà:

1. Impiegare macchine ed attrezzature nel modo più razionale possibile, tenendo presenti i rischi ed i limiti concernenti la meccanizzazione dei lavori di pulizia oggetto del presente appalto. L'impiego delle attrezzature e delle macchine, la loro scelta e le caratteristiche tecniche, dovranno essere perfettamente compatibili con le attività che si svolgono nelle aree mercatali; le macchine dovranno essere sempre tecnicamente efficienti e mantenute in perfetto stato di funzionamento. Tutte le macchine impiegate per la pulizia dovranno essere conformi alle prescrizioni antinfortunistiche vigenti in Italia o nella UE. In particolare, tutte le macchine a funzionamento elettrico dovranno:
  - essere collegate a dispositivo tale da assicurare la perfetta messa a terra;
  - avere un assorbimento di energia contenuto, comunque inferiore alla capacità delle prese di corrente.
  - applicare un contrassegno indicante la ragione sociale della Ditta stessa.
2. Garantire il corretto smaltimento dei reflui di risulta.
3. Provvedere alla fornitura di tutti i materiali di consumo per lo svolgimento dei servizi di pulizia, deodorizzazione ed igienizzazione, che saranno a completo carico dell'Appaltatore stesso. Tutti i detersivi e deodoranti dovranno essere conformi alle vigenti norme di legge e dovranno avere certificazione di idoneità per l'impiego nel settore alimentare.

Sarà vietato l'uso di sostanze acide od eccessivamente alcaline e contenenti ammoniaca o coloranti, sui pavimenti di marmo, piastrelle, conglomerati; sulle superfici di grès si potranno usare detersivi lievemente acidi; sui pavimenti in PVC, linoleum e gomma, non potranno essere usati prodotti contenenti idrocarburi, detersolventi o prodotti all'anilina che li danneggerebbero irreparabilmente.

Saranno altresì vietati i prodotti spray con propellenti a base di clorofluorocarburi (CFC). In nessun caso, per i pavimenti, zoccoli, battiscopa, pareti e loro rivestimenti, infissi e serramenti, oggetti in rame e sue leghe (ottone, bronzo) potranno essere usati prodotti o mezzi che possano produrre sugli stessi aggressioni chimiche o fisiche.