

COMUNE DI SAMATZAI
Provincia del Sud Sardegna

CAPITOLATO

ART. 1 - Oggetto del servizio.

L'oggetto dell'appalto è costituito dallo svolgimento del servizio di pulizia dei seguenti immobili:

- 1) Uffici Comunali**, siti nella Piazza Guido Rossa, superficie netta **mq. 513** circa, da effettuarsi tutti i giorni, con un minimo di 2 ore giornaliere;
- 2) Palestra Scuola Media**, sita nella Via Giovanni Paolo I°, superficie netta **mq. 679** circa, da effettuarsi 18 volte nell'arco dei due anni (18 mesi del periodo scolastico, Settembre-Maggio), una volta al mese, con un minimo di 2 ore giornaliere;
- 3) Biblioteca Comunale**, sita nella Via Nuoro, superficie netta circa **mq. 108**, da effettuarsi una volta la settimana, con un minimo di 1 ora giornaliera;
- 4) Monte Granatico**, sita nella Via Roma, superficie netta circa **mq. 336** da effettuarsi 24 volte nel periodo dei due anni, con intervento a chiamata in base all' utilizzo della struttura, con un minimo di 2 ore giornaliere.

La prestazione oggetto dell'appalto consiste pertanto nell'obbligo di mantenere puliti tutti i locali, i servizi igienici, le parti dell'edificio diverse dai locali, i serramenti, le pertinenze, nonché l'arredamento e le eventuali attrezzature meccaniche o telematiche in essi presenti.

Le modalità di espletamento del servizio di pulizia prescrivono, tra l'altro, il ricorso a prodotti detergenti altamente biodegradabili, non nocivi alla salute umana, nella misura e con il dosaggio prescritti dalla fabbrica di produzione dei medesimi;

L'appaltatore ha l'onere di documentare le caratteristiche dei prodotti detergenti impiegati dal proprio personale dipendente.

Le prestazioni comprese nel concetto di “servizio di pulizia” sono dettagliatamente riportate all’art. 24, dove vengono indicate le frequenze delle singole lavorazioni.

Le caratteristiche qualitative e quantitative degli anzidetti servizi, nonché l’ubicazione degli stabili in cui essi dovranno avere svolgimento, sono descritte infra in questo capitolato.

ART. 2 – Entità delle prestazioni.

L’entità delle prestazioni dovute e di seguito riportate deve ritenersi indicativo in quanto l’Amministrazione ha facoltà di variarne il numero in più o in meno, in relazione a specifiche esigenze che si possano presentare. In tal caso l’ordine viene impartito dal dirigente dell’area tecnica del Comune.

La variazione dell’entità delle prestazioni dovrà essere ottemperata dalla ditta senza che l’appaltatore possa avanzare pretese di compensi o indennizzi di qualsiasi natura, purché queste non superino il 10% (dieci) rispetto l’ammontare originariamente previsto.

ART. 3 - Durata.

La durata dell’appalto è fissata in anni 2 (due), e l’efficacia giuridica consegue alla data di stipula del contratto.

ART. 4 – Stipulazione del contratto.

Il contratto dovrà essere stipulato inderogabilmente entro 30 (trenta) giorni dall’aggiudicazione dell’appalto.

Nell’eventualità in cui l’appaltatore non addivenisse alla firma del contratto entro il termine fissato dall’ente appaltante o non ottemperasse agli obblighi, l’ente appaltante sarà in pieno diritto di ritenere annullata l’aggiudicazione e di richiedere il risarcimento del danno.

ART. 5 – Varianti.

La Ditta dovrà apportare tutte le necessarie varianti richieste dal Comune per mezzo del Responsabile Unico del Procedimento;

Per le varianti ovvero i servizi suppletivi che comporteranno un maggior onere si applicheranno i prezzi stabiliti dall'offerta economica dell'appaltatore.

ART. 6 – Cauzione definitiva.

L'appaltatore in sede di stipula del contratto è tenuto a presentare, ai sensi dell'art. 103 del D. Lgs. 50/2016, una cauzione nella misura del 10% (dieci per cento) dell'importo netto dell'appalto, salvo i casi di maggiorazione da effettuarsi in base al ribasso, che potrà avere la forma del pagamento mediante versamento su C.C.P., di una fideiussione bancaria ovvero di una polizza assicurativa.

La finalità della cauzione è quella di garantire l'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto, del risarcimento di danni derivato dall'inadempimento delle obbligazioni stesse, nonché del rimborso delle somme che l'Amministrazione possa aver liquidato in maggior entità in corso di esecuzione dell'appalto nei riguardi dell'appaltatore, risultante dalla liquidazione finale, rimanendo comunque salva la facoltà per il Comune di esperire azione giudiziaria qualora la cauzione risultasse insufficiente .

Il Comune può unilateralmente ricorrere alla cauzione per le spese relative al servizio da eseguirsi d'ufficio, nonché per il rimborso delle maggiori somme liquidate in corso di esecuzione dell'appalto rispetto a quanto risulta dalla liquidazione finale.

La cauzione dovrà necessariamente essere ricostituita nell'originario ammontare ad opera dell'appaltatore nel caso in cui l'Amministrazione abbia dovuto utilizzarla in tutto o in parte, in corso di esecuzione del contratto.

La cauzione sarà restituita alla scadenza del contratto concluso con esito favorevole, a condizione che l'appaltatore dia prova dell'estinzione degli obblighi contrattuali nonché di tutti i crediti nei suoi confronti.

In caso contrario, la cauzione definitiva sarà trattenuta dall'Amministrazione comunale sino all'adempimento delle condizioni suindicate.

ART. 7 – Computo ed indicazione degli edifici.

Gli edifici interessati al servizio in oggetto sono: **il Municipio** sito in Piazza Guido Rossa, **la Palestra della Scuola Media** sita in Via Giovanni Paolo I°, **la Biblioteca Comunale** sita in Via Nuoro e **il Monte Granatico**, sito nella Via Roma.

Le parti pattuiscono inoltre che il servizio oggetto potrà essere ampliato ad altri edifici non indicati nel precedente comma, alle medesime condizioni del presente appalto, così come si conviene che il Comune potrà escludere, mediante provvedimento da comunicarsi all'appaltatore, alcuni degli edifici summenzionati.

Nel caso in cui l'elenco degli edifici fosse incrementato, il corrispettivo verrà definito dalle parti attraverso un'analisi comparata con situazioni analoghe e definito per iscritto ogni volta.

Le stesse condizioni valgono nel caso in cui si dia vita ad un ampliamento o ad una riduzione volumetrica degli attuali edifici.

I prezzi così identificati e relativi ai nuovi edifici in ragione dell'estensione del servizio ai medesimi, saranno subordinati al ribasso offerto in base di gara.

ART. 8 – Divieto di subappalto.

E' vietato subappaltare in tutto o in parte i lavori oggetto del presente capitolato o di cedere in tutto o in parte il relativo contratto.

ART. 9 – Regime di invariabilità dei prezzi.

I prezzi offerti dall'impresa devono essere comprensivi di ogni spesa e, come tali, sono fissi ed invariabili.

Nei prezzi contrattuali prefissati per ciascun lavoro si intende inglobata, senza eccezione, qualsiasi ulteriore intervento che risulti necessario ai fini dell'espletamento del lavoro a cui il prezzo si riferisce.

ART. 10 – Pagamenti.

L'estinzione del conto totale dei servizi in oggetto viene attuata per il tramite di rate di acconto e di saldo finale.

Le rate di acconto saranno liquidate sulla base di rituali fatture, con cadenza mensile, relativo agli interventi effettivamente sostenuti e certificati da idonea documentazione dai fogli di lavoro.

Le eventuali prestazioni in economia che dovessero essere state realizzate dall'appaltatore su richiesta della stazione appaltante, sono da intendersi inglobate nella fattura relativa medesimo periodo, e non daranno diritto ad alcun maggiore compenso.

ART. 11 – Tutela dei lavoratori .

La ditta appaltatrice è tenuta ad osservare gli obblighi relativi alla normativa riguardante la mano d'opera, vigente o che potrà sopravvenire durante i lavori; l'appaltatore è inoltre tenuto ad adottare nel corso dell'esecuzione dei lavori le procedure e gli accorgimenti opportuni affinché sia tutelata l'incolumità degli operai e dei terzi, nonché siano evitati danni alle proprietà pubbliche e private.

Gli operatori dovranno necessariamente avere in essere dotazione tutte le attrezzature antinfortunistiche necessarie per i lavori richiesti.

Naturalmente l'appaltatore dovrà utilizzare macchine e attrezzature, necessarie per lo svolgimento dei lavori, che siano conformi alle disposizioni in materia di sicurezza sul lavoro.

Gli operatori sono obbligati ad usare tutti i mezzi di protezione della persona sotto l'esclusiva responsabilità dell'appaltatore.

A riguardo l'appaltatore conferma di avere piena conoscenza di tutte le norme contenute nel Decreto Legislativo n° 81/2008, nonché dei rischi specifici del proprio lavoro; garantisce inoltre di

aver provveduto ad informare i propri collaboratori sulle norme contenute nel piano di sicurezza redatto dall'appaltatore stesso.

Qualora dovesse verificarsi un infortunio, la responsabilità dell'accaduto sarà interamente ed esclusivamente a carico della ditta appaltatrice.

ART. 12 – Polizza assicurativa.

A tutela della totalità dei danni che possano colpire gli edifici comunali nonché tutte le loro pertinenze ed accessori di ogni genere l'appaltatore è obbligato a stipulare per tutto il corso di durata dell'appalto una polizza di responsabilità civile contro terzi; tale assicurazione esimerà il Comune da ogni tipo nonché da qualsiasi eventuale responsabilità per danni che potessero essere cagionati a persone, cose ed animali nell'espletamento del relativo servizio.

L'importo assicurativo non potrà essere inferiore a € 500.000,00 (cinquecentomila).

Copia di tale polizza dovrà essere depositata presso il Comune quale elemento indispensabile ai fini della stipulazione del contratto relativo all'espletamento del servizio.

Art. 13 - Risoluzione del contratto.

Il comune ha la facoltà di risolvere il contratto nei casi previsti dalla legislazione vigente, nei casi previsti dal codice civile nonché nei seguenti casi:

- la ditta sia in stato di fallimento, liquidazione, di cessione di attività, di concordato preventivo e di qualsiasi altra condizione equivalente;
- ripetute e gravi inosservanze di norme legislative e regolamenti in materia di sicurezza, di inquinamento atmosferico o idrico e prevenzione infortuni;
- gravi e reiterate violazioni delle clausole contrattuali che compromettono la regolarità dei lavori, nonché il rapporto di fiducia tra appaltante ed appaltatore;
- cessione diretta ovvero indiretta del contratto o subappalto senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione:

- grave negligenza o frode della ditta. La ditta sarà considerata gravemente negligente qualora cumulasse, nel corso della durata del contratto, penali per un importo pari o superiore ad Euro 800,00 (ottocento); in questo caso le parti ritengono di comune accordo che tale inadempienza costituisca presupposto per l'applicabilità per l'articolo 1456 c.c.
- ritardo ingiustificato nell'esecuzione degli interventi, tali da pregiudicare in maniera sostanziale il raggiungimento degli obiettivi che l'ente appaltante vuole ottenere con il presente appalto.

Il comune in relazione a quanto sopra esposto, fisserà un termine massimo di 10 (dieci) giorni entro cui l'appaltatore dovrà adempiere, decorso inutilmente il quale potrà provvedere a dichiarare risolto il contratto per colpa della contro parte, applicando il pregiudizio economico derivante all'ente appaltante per il danno subito.

Art. 14 - Gestione dei servizi.

I servizi che costituiscono oggetto del presente capitolato devono essere espletati dall'appaltatore in qualità di imprenditore ai sensi dell'articolo 2082 del codice civile e quindi mediante autonoma organizzazione; l'appaltatore peraltro deve provvedere a suo carico a reperire tutto ciò che risulti necessario per l'espletamento del servizio, e soprattutto il materiale e le attrezzature occorrenti per lo svolgimento del servizio.

Dal comune sarà esercitata un'attività di controllo relativa alla verifica del corretto espletamento dei servizi appaltati al fine di accertare le modalità di esecuzione del lavoro; il comune inoltre potrà ordinare tutte le prescrizioni che ritenesse opportune in merito all'espletamento del servizio medesimo.

Art. 15 –Controlli.

Il comune ha la piena facoltà, mediante un proprio tecnico competente, di accertare in ogni momento le modalità di espletamento del servizio, nonché di verificare la bontà dei materiali utilizzati, nonché, eventualmente, di chiederne la loro sostituzione se risulti necessario. Il fatto che

il comune eserciti i predetti controlli, per mezzo dei suoi tecnici competenti, non solleva l'appaltatore dalla responsabilità e dall'obbligo di tenere un comportamento adeguato in relazione all'oggetto del presente appalto, nonché di apportare tutte le necessarie correzioni che si rendessero necessario ai fini della perfetta esecuzione del servizio stesso.

Il comune si riserva inoltre, per il tramite del dirigente/responsabile del servizio competente ed in qualsiasi momento, anche se successivo all'esecuzione delle singole prestazioni, il totale potere di verificare e controllare la bontà del servizio, nonché di irrogare nel caso in cui verificasse delle malcuranze, le adeguate sanzioni, ivi compreso il diritto di far eseguire le parti del servizio non realizzate con spese a carico dell'appaltatore.

Art. 16 - Responsabilità per danni.

L'impresa appaltatrice è responsabile di tutti i danni che dovessero essere cagionati agli edifici comunali nonché a loro pertinenze ed accessori di ogni genere, che dovessero accadere durante l'orario di espletamento del servizio di pulizia, fatta salva la dimostrazione della propria non imputabilità.

L'impresa appaltatrice, in conformità alle disposizioni del codice civile nonché del codice penale, è tenuta all'osservanza del segreto di tutto ciò che per ragioni di servizio verrà a conoscenza in relazione ad atti, documenti, fatti e notizie in genere, riguardanti il Comune.

È peraltro da intendersi come esclusa ogni forma di indennità nei confronti dell'appaltatore in ragione di danni che possano aver pregiudicato o resi inservibili gli interventi dallo stesso eseguiti, per danni o perdite di materiali ed attrezzature, anche se dipendenti da terzi.

Art. 17 - Esecuzione dei lavori.

L'appaltatore è obbligato a realizzare la sua prestazione in modo perfetto e secondo le regole dell'arte, nonché in piena conformità a quanto stabilito nel presente capitolato.

Il servizio di pulizia interesserà i seguenti stabili:

- a) **Uffici Comunali**, siti nella Piazza Guido Rossa, superficie netta **mq. 513** circa, da effettuarsi tutti i giorni, con un minimo di 2 ore giornaliere;
- b) **Palestra Scuola Media**, sita nella Via Giovanni Paolo I°, superficie netta **mq. 679** circa, da effettuarsi 18 volte nell'arco dei due anni (18 mesi del periodo scolastico, Settembre-Maggio), una volta al mese, con un minimo di 2 ore giornaliere;
- c) **Biblioteca Comunale**, sita nella Via Nuoro, superficie netta circa **mq. 108**, da effettuarsi una volta la settimana, con un minimo di 1 ora giornaliera;
- d) **Monte Granatico**, sita nella Via Roma, superficie netta circa **mq. 336** da effettuarsi 24 volte nel periodo dei due anni, con intervento a chiamata in base all' utilizzo della struttura, con un minimo di 2 ore giornaliere.

Le operazioni di pulizia relativa agli edifici indicati nel presente capitolato, ed in quelli che eventualmente saranno aggiunti, deve svolgersi secondo le cadenze qui di seguito riportate.

Per quanto attiene agli edifici, il servizio deve essere svolto con le seguenti modalità esecutive:

Con frequenza giornaliera:

- deve provvedersi alla regolare chiusura serale di tutte le vie di accesso agli uffici, (portoni d'ingresso, porte, finestre) ed allo spegnimento luci;
- devono essere svuotati e puliti i cestini, mediante sostanze detergenti e disinfettanti: devono essere sostituiti i sacchetti in plastica interni ai cestini;
- i rifiuti devono essere raccolti in modo differenziato e depositati diligentemente negli appositi contenitori ubicati all'esterno dell'edificio, nel rispetto delle norme igieniche ed antinfortunistiche;
- obbligo di scopare e lavare i pavimenti degli uffici, dei corridoi e dei servizi igienici;
- obbligo di pulire i servizi igienici mediante il lavaggio dei sanitari, con impiego di prodotti ad alta capacità igienizzante;
- obbligo di pulire gli arredi degli uffici e dei servizi igienici con i detersivi appropriati a seconda del tipo di materiale di cui sono fatti;
- obbligo di prestare particolare attenzione durante la pulitura delle pavimentazione particolari e delicate, quali per esempio il pavimento in ceramica o in cotto;

- sbattitura ed aspirazione di tappeti, zerbini e stuoi;
- obbligo di prestare attenzione durante la pulitura dei pavimenti in legno e in marmo, sui quali è fatto espresso divieto di utilizzare solventi o detersivi particolarmente aggressivi anche se altamente sgrassanti;
- obbligo di spolverare con panno leggermente inumidito le apparecchiature telefoniche e telematiche in dotazione dei vari uffici;
- spolveratura ad umido degli arredi, scrivanie, ed in genere di ogni superficie idonea al ristagno della polvere.
- distribuzione di carta igienica, asciugamani, salviette in carta e sapone liquido.

Con frequenza mensile:

- obbligo di pulire e poi asciugare tutte le superfici in vetro delle finestre, delle porte-finestra, delle porte, e dei portoni d'ingresso, senza che resti alcuna traccia di aloni;
- obbligo di pulire e poi asciugare tutte le superfici degli armadi e pareti attrezzate;
- sbattitura ed aspirazione delle imbottiture di sedie, poltroncine e divanetti.
- scopare e lavare i pavimenti degli archivi con detersivi idonei a garantire l'igiene senza danneggiare la pavimentazione;
- spolveratura ripiani degli archivi, interni degli armadi;
- pulizia caloriferi, serramenti delle finestre e delle porte, dei vetri e dei lampadari.
- pulizia delle pareti, dei soffitti, delle sporgenze e zoccolature, lampadari etc.;

In caso di disaccordo tra atti dell'impresa e le disposizioni contrattuali valgono quelle più favorevoli all'Amministrazione.

Entro 15 (quindici) giorni dalla stipula del contratto, l'impresa fornirà al RUP il programma relativo alle modalità di esecuzione del Servizio;

Il comune non è vincolato dalle prescrizioni del programma di lavoro e nemmeno dai tempi di esecuzione in esso previsti, al quale potrà apportare le modifiche che ritenga necessario od opportune durante lo svolgimento dei lavori, mentre l'appaltatore è comunque tenuto a rispettare

quanto prescritto nel programma in questione ovvero ad adeguarsi alle modifiche apportate dall'appaltatore.

L'amministrazione comunale ha il diritto di risolvere il rapporto contrattuale qualora l'appaltatore si renda colpevole di inosservanza dei termini pattuiti.

L'appaltatore avrà la facoltà di realizzare le prestazioni previste nel presente capitolato nel modo che riterrà più opportuno ai fini della loro esecuzione ottimale sempre che la direzione lavori non ritenga che tali scelte siano di nocumento alla perfetta realizzazione delle opere.

Art. 18 - Oneri del Comune.

Il Comune ha l'onere di porre a disposizione per l'espletamento del servizio:

- erogazione di acqua ed elettricità necessario;
- facoltà di utilizzare i ripostigli per la custodia delle attrezzature.

Art. 19 - Oneri della ditta Appaltatrice.

La ditta Appaltatrice ha l'onere di:

- fornire ai propri dipendenti la divisa costituita da un camice con cartellino di riconoscimento;
- tutte le attrezzature necessarie per l'esecuzione del servizio;
- tutto ciò che possa servire per il corretto espletamento del servizio, compresa la fornitura di salviette asciugamani e carta igienica.

Art. 20 - Smaltimento rifiuti.

L'appaltatore è obbligato al complesso delle attività che riguardano lo smaltimento dei rifiuti da lui raccolti durante le operazioni di pulizia e precisamente derivanti dallo svuotamento dei cestini, dei posacenere e di tutto ciò che venga comunque raccolto durante l'espletamento del servizio di pulizia.

Il complesso dei materiali dovrà essere raccolto mediante l'utilizzo di idonei sacchi e suddiviso per tipologia di rifiuto secondo quanto prescritto dalle vigenti disposizioni normative e regolamentari in tema di raccolta differenziata di rifiuti, per poi essere depositati diligentemente nel relativo centro di raccolta.

Art. 21 - Quantificazione dei servizi.

L'importo dei servizi appaltati è stabilito a corpo.

Art. 22 – Importo appalto.

L'importo dell'appalto è pari ad € 25.000,00 IVA esclusa per anni 2 (due).

Art. 23 - Orario di svolgimento.

L'orario del servizio di pulizia non deve sovrapporsi al normale orario di lavoro degli uffici comunali, per cui il servizio dovrà essere eseguito durante la pausa pomeridiana ovvero a conclusione dell'orario normale di lavoro.

L'appaltatore è tenuto a ritirare le chiavi di tutti i singoli edifici e degli uffici annessi dove si realizzerà il servizio di pulizia.

L'appaltatore è tenuto a conservare le chiavi con diligenza ed è tenuto, al termine del rapporto contrattuale, alla restituzione delle chiavi alle rispettive sedi e strutture comunali.

Art. 24 - Inadempimenti contrattuali e relative sanzioni.

La Pubblica Amministrazione in caso di inadempienze ritenute anche lievi, in relazione a qualunque obbligo derivante dal presente capitolato di appalto, si riserva la facoltà di applicare una sanzione pecuniaria pari ad Euro 100 (cento); l'applicazione della sanzione pecuniaria dovrà essere preceduta dalla formalità della contestazione degli addebiti da parte del Responsabile dell'Area

Tecnica Manutentiva e Vigilanza, mediante comunicazione all'appaltatore da farsi con lettera raccomandata A/R.

In caso di applicazione della predetta penale, l'importo relativo sarà detratto dalle rate di acconto, di conguaglio o di saldo immediatamente successive alla rilevazione dell'inadempienza e/o mediante corrispondente incameramento sulla cauzione definitiva.

In caso di grave inadempimento, il Comune, in alternativa al diritto di risolvere il contratto, si riserva la facoltà di applicare una sanzione del valore doppio rispetto a quello di cui al comma 1, seguendo la stessa procedura di contestazione dell'addebito.

Il Comune si riserva altresì di far eseguire da altra ditta il servizio nel caso in cui lo stesso non venga eseguito dalla ditta appaltatrice ovvero da essa trascurato, ponendo le relative spese interamente a carico dell'appaltatore.

Art. 25 - Disposizioni finali.

L'appaltatore nonché tutti i suoi dipendenti, nel corso della prestazione del servizio, dovranno osservare diligentemente le indicazioni presenti nel seguente articolo:

- tutti i servizi devono essere realizzati nel pieno rispetto delle prescrizioni tecniche indicate nel presente capitolato, e comunque secondo una perfetta direzione; a tal fine dovranno utilizzare solamente apparecchiature che si trovino in uno stato di massima efficienza ed in piena rispondenza alle norme vigenti in tema di sicurezza;
- il servizio di pulizia deve essere realizzato in base a criteri che garantiscano pienamente la totale conservazione sia dei locali che di tutti gli arredi, e di quanto in essi contenuti;
- il servizio di pulizia relativo a tutte le apparecchiature elettroniche presenti negli uffici deve obbligatoriamente essere realizzato con la massima diligenza in modo tale che non si cagioni alcun danno alle stesse.

Art. 26 – Controversie.

Per qualsiasi controversia che dovesse eventualmente insorgere relativa all'esecuzione e o all'interpretazione del contratto e del presente capitolato, il foro competente è quello di Cagliari salva l'eventuale giurisdizione del giudice amministrativo.