



Istituto Autonomo Case Popolari

Piazzale Falcone e Borsellino n°15
91100 TRAPANI

SERVIZIO DI PULIZIA DEI LOCALI CHE COMPONGONO L'EDIFICIO SITO IN TRAPANI, PIAZZALE FALCONE E BORSELLINO, N.15, ADIBITI AD UFFICI DELL'ISTITUTO

CAPITOLATO D'ONERI

Alleg. A)

A R T. 1

Questo Istituto intende procedere all'affidamento in economia -mediante procedura negoziata ex art. 36 comma 2 lettera A) del D. Lgs. 50/2016 il quale prevede che le stazioni appaltanti di lavori, servizi e forniture o di affidamento di lavori in amministrazione diretta, di importi inferiori ad €. 40.000,00, possono procedere mediante affidamento diretto, adeguatamente motivato da esperirsi attraverso il sistema della Richiesta d'Offerta (R.D.O.) sul Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (MEPA)- del servizio di pulizia dei locali che compongono l'edificio sito in Trapani, Piazzale Falcone e Borsellino, n.15, adibiti ad Uffici dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Trapani, compresi gli androni di ingresso, le scale di accesso, gli ascensori, i montacarichi, la superficie adibita ad archivio, nonché quella dei balconi, delle verande e dei porticati.

L'importo dell'appalto, calcolato mediante comparazione con le tabelle pubblicate dalla CONSIP S.p.A. per il decorso anno 2013 (tuttora vigenti), rapportato con la superficie dell'immobile per come indicata nella tabella riportata all'art.13 del presente capitolato, per la durata di anni uno, ammonta a complessivi € 35.000,00 IVA compresa.

A R T. 2

L'appalto sarà affidato a Ditta regolarmente iscritta -quale impresa di pulizia- all'Albo delle imprese di fiducia dell'Ente (approvato con deliberazione n.2 del 9 gennaio 2015), e presente sulla predetta piattaforma MEPA.

Le pulizie, distinte in giornaliere e periodiche, dovranno essere eseguite esclusivamente negli orari non lavorativi del Personale dell'Istituto, nei modi indicati negli articoli che seguono, e sotto la esclusiva responsabilità del titolare della Impresa di pulizia aggiudicataria dell'appalto o da un suo delegato all'uopo designato.

La partecipazione all'appalto, oggetto del presente capitolato, comporta la piena ed incondizionata accettazione di tutte le clausole e condizioni previste nei regolamenti e nelle disposizioni che seguono.

A R T. 3

L'Aggiudicazione avverrà tramite MEPA (Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione) con il criterio del prezzo più basso di cui all'art.82 del D.lgs 163/2006.

Il servizio è finanziato con fondi di bilancio dell'Istituto. Non sono ammesse offerte in aumento.

La Ditta offerente sarà vincolata alla propria offerta per 180 giorni.

A R T. 4

PULIZIE GIORNALIERE

Devono essere eseguite ogni giorno le seguenti pulizie:

- a) spazzatura di tutti i pavimenti degli androni, delle scale, dei pianerottoli, dei corridoi, delle sale di aspetto, delle stanze, dei servizi igienici, dei balconi, delle verande e dei porticati;
- b) raccolta, mediante sacchi o recipienti, del materiale cartaceo di rifiuto di tutti gli ambienti, comprese le aiuole, e trasporto dello stesso per lo smaltimento;
- c) passaggio di strofinaccio umido sui pavimenti bisognevoli di tale trattamento;
- d) pulitura e disinfezione dei servizi igienici con mezzi atti a garantire la non esalazione di cattivo odore;
- e) pulizia, con mezzi idonei, delle eventuali moquettes, dei tappeti e similari;
- f) spolveratura delle porte, dei mobili e di tutte le suppellettili esistenti in ogni locale adibito ad ufficio o ad archivio.

PULIZIE PERIODICHE

1) Una volta ogni quindici giorni:

- a) lavaggio a fondo, con mezzi idonei, di tutti i pavimenti degli androni, delle scale, dei pianerottoli, dei corridoi, delle sale di aspetto, delle stanze, dei servizi igienici, dei balconi, delle verande, dei porticati;
- b) lucidatura delle maniglie delle porte, finestre, balconi, e di tutti gli accessori dei servizi igienici;
- c) pulizia generale di tutti i davanzali, degli infissi interni ed esterni, compresi gli avvolgibili e relative parti metalliche, degli specchi, di tutti i vetri esterni ed interni, di tutte le targhettoni interne ed esterne dell'edificio;
- d) pulizia accurata delle porte di ingresso all'edificio, delle ringhiere delle scale, comprese le parti metalliche ed a vetri, nonché degli ascensori.

2) Una volta al mese:

- a) spolveratura e battitura tappeti, tende e mantovane, divani e poltrone;

3) Una volta ogni due mesi:

- a) spolveratura di tutti i muri, soffitti, lampadari, quadri, di eventuali colonnati e statue.

A R T . 5

Tutti indistintamente gli attrezzi, utensili, macchine e materiali per eseguire la pulizia di cui al precedente articolo dovranno essere approntati a cure e spese della Ditta appaltatrice.

In particolare tra i materiali posti a suo carico rientrano:

- a) i detersivi, le scope, i pennelli, la eventuale segatura, i contenitori necessari anche per la raccolta del materiale cartaceo di rifiuto, le scale, gli strofinacci e quant'altro occorra per la regolare pulizia dei locali e delle attrezzature;
- b) disinfettanti e deodoranti in genere;
- c) il vestiario o l'uniforme del personale della ditta e la relativa lavatura.

I materiali impiegati devono essere rispondenti alle normative vigenti in Italia (ad esempio: biodegradabilità, dosaggi, avvertenze di pericolosità).

Tutte le macchine ed i componenti di sicurezza dovranno essere conformi a quanto stabilito dalla vigente normativa in materia.

La Ditta dovrà, altresì, provvedere ad eseguire i trattamenti di disinfestazione eventualmente ordinati dalle competenti autorità, secondo le indicazioni dell'Ufficiale Sanitario, tanto per l'articolazione dei trattamenti stessi, quanto per la scelta dei prodotti da impiegare.

A R T . 6

L'Istituto si riserva la facoltà di richiedere alla Ditta appaltatrice eventuali prestazioni di pulizia di locali che saranno indicati di volta in volta.

Al pagamento di tali prestazioni, fatturate a parte, si provvederà, proporzionalmente, agli stessi prezzi contrattuali praticati per l'appalto.

A R T. 7

La Ditta dovrà provvedere alla esecuzione del servizio con personale proprio e sufficiente al fabbisogno; lo stesso dovrà essere -in ogni caso- di provata capacità, onestà e moralità e convenientemente sorvegliato da apposito responsabile della Ditta stessa, la quale dovrà comunicare il nominativo del supervisore del servizio di pulizia che ha il compito di intervenire, decidere, rispondere direttamente riguardo ad eventuali problemi che dovessero sorgere relativamente all'espletamento del servizio e ne dovrà garantire la reperibilità durante le fasce orarie di espletamento del servizio.

La Ditta appaltatrice, prima dell'inizio dell'esecuzione dell'appalto, dovrà comunicare all'amministrazione l'elenco nominativo del personale con esatte generalità e domicilio. Ogni variazione del personale comprese eventuali sostituzioni, dovrà essere comunicata all'amministrazione prima che il personale non compreso nell'elenco già consegnato sia avviato all'espletamento del servizio.

A R T. 8

L'appaltatore assume ogni responsabilità civile e penale, nel caso di infortuni subiti dal proprio personale addetto al servizio di pulizia, intendendosi liberata da qualsiasi responsabilità, diretta o indiretta, l'Amministrazione dell'Istituto: la stipula di una eventuale assicurazione è a tal fine a totale carico dell'appaltatore.

La Ditta risponderà, inoltre, di tutti i danni che per colpa o negligenza della stessa o del personale da essa dipendente, potrebbero essere arrecati a persone o cose.

In caso di ammanchi o deterioramenti di mobili o di suppellettili in genere, imputabili ai lavoratori impiegati dall'Impresa, graveranno su di essa le conseguenti responsabilità; gli eventuali ammanchi o deterioramenti saranno addebitati a prezzi d'inventario o, in mancanza, a quelli che verranno fissati dall'Istituto, ciò senza pregiudizio di altre sanzioni che potrebbero essere adottate in via giudiziaria.

A R T. 9

Nessun rapporto di lavoro viene a stabilirsi tra l'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Trapani e gli operai addetti al servizio, in quanto questi ultimi sono alle esclusive dipendenze dell'Impresa e le loro prestazioni sono compiute sotto la esclusiva responsabilità ed a totale rischio di questa.

L'Istituto rimane estraneo anche ai rapporti di natura economica tra l'Impresa ed i suoi dipendenti.

La Ditta che risulterà aggiudicataria dell'appalto si impegna a garantire i livelli occupazionali giusta quanto disposto dall'art. 4 del pertinente C.C.N.L.-.

La Ditta assume nei confronti del personale dipendente tutti gli obblighi ed oneri diretti e riflessi derivanti dalle disposizioni in materia di rapporto di lavoro e di assicurazioni sociali.

Qualsiasi variazione negli oneri previdenziali ed assicurativi degli operai è a rischio e spese della Impresa, la quale non potrà pretendere dall'Istituto compensi o indennizzi di sorta.

L'Impresa è obbligata, altresì, ad attuare nei confronti dei propri dipendenti occupati nelle prestazioni oggetto del presente capitolato, condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro applicabili, durante la esecuzione del contratto di fornitura del servizio di pulizia, alla categoria e nell'ambito della città di Trapani.

L'obbligo permane anche dopo la scadenza dei detti contratti collettivi e fino alla loro sostituzione.

I suddetti obblighi vincolano l'Impresa anche nel caso in cui la stessa non sia aderente alle associazioni di categoria.

In caso di inottemperanza agli obblighi precisati nel presente articolo, accertata dall'Istituto o ad esso segnalata dall'Ispettorato del Lavoro, l'Istituto medesimo comunicherà all'Impresa e, se del caso, anche all'Ispettorato predetto, la inadempienza accertata e procederà ad una detrazione fino al 20% dell'importo contrattuale.

Tale ritenuta verrà rimborsata solo quando l'Ispettorato predetto avrà accertato l'adempimento degli obblighi relativi.

Per tale ritenuta, l'Impresa non potrà opporre eccezioni all'Istituto, nè avrà titolo a risarcimento di danni.

A R T. 10

L'Impresa è soggetta a penalità qualora nella esecuzione del servizio si dovessero verificare inadempienze, non rimosse - nei modi e nei termini - precisati nella apposita diffida scritta dell'Istituto.

Le penalità potranno variare, a secondo della gravità dell'inadempienza, da un minimo dello 3,00 % ad un massimo del 6,00 % dell'importo mensile dovuto, al netto dell'I.V.A., per ogni giorno in cui la stessa inadempienza si è verificata. In caso di mancato svolgimento del servizio, salva l'esecuzione in danno, verrà applicata una penalità del 7% sull'importo mensile dovuto, al netto dell'I.V.A., per ogni giorno di omesso servizio.

Tutto ciò senza pregiudizio del rimborso delle spese che l'Istituto dovesse incontrare per sopperire alle deficienze constatate.

L'Impresa non potrà addurre a propria giustificazione, in caso di mancata totale o parziale effettuazione del servizio, la momentanea deficienza di personale.

L'Istituto provvederà a fare eseguire il servizio non svolto dall'Impresa nel modo che riterrà opportuno, a rischio e spese dell'Impresa stessa.

L'Ammontare delle penalità sarà addebitato sui crediti dell'Impresa dipendenti dal contratto cui essi si riferiscono; mancando crediti o essendo insufficienti, l'ammontare della penalità verrà addebitato sulla cauzione. Le penalità saranno notificate all'Impresa in via amministrativa, restando escluso qualsiasi avviso di costituzione in mora ed ogni altro atto o procedimento giudiziale.

L'ammontare delle penalità sarà addebitato di regola, nel momento in cui viene disposto il pagamento della fattura e sarà introitato dall'Istituto.

L'Istituto stesso, al fine di garantirsi sulla puntuale osservanza delle clausole contrattuali, potrà sospendere, ferma restando l'applicazione delle penalità, i pagamenti all'Impresa quando siano state contestate inadempienze nella esecuzione di procedure o nella prestazione del servizio, fino a che non si sia posta in regola con gli obblighi contrattuali.

La sospensione non potrà avere durata superiore a tre mesi dal momento della relativa notifica che avverrà in forma amministrativa e non giudiziale.

Qualora le mancanze si dovessero verificare con frequenza, l'Istituto potrà, a suo insindacabile giudizio, risolvere il contratto con semplice preavviso alla Ditta appaltatrice di sette giorni; in tal caso alla Ditta stessa verrà corrisposto il prezzo contrattuale delle giornate di servizio effettuate fino al giorno della risoluzione, deducendo le penalità e le spese cui l'Istituto andrà incontro, risoluzione che darà diritto all'Istituto stesso di rivalersi anche sulla cauzione prestata dall'Impresa.

A R T. 11

L'Impresa potrà chiedere la risoluzione del contratto in caso di impossibilità di eseguire il contratto stesso in conseguenza di causa non imputabile ad essa stessa, secondo il disposto dell'art.1672 del codice civile.

La risoluzione del contratto verrà disposta dal Consiglio di Amministrazione dell'Istituto.

L'Istituto ha facoltà di risoluzione anticipata del contratto, con preavviso di almeno quindici giorni, nei seguenti casi:

a) in conseguenza di leggi o per motivi di pubblico interesse;

b) in caso di frode, di dolo, di colpa grave, di grave negligenza, di gravi contravvenzioni o inadempienze nella esecuzione degli obblighi contrattuali o di mancata reintegrazione del deposito cauzionale;

c) in caso di cessione dell'azienda, di cessazione di attività, oppure nel caso di concordato preventivo, di fallimento, di stato di moratoria e conseguenti atti di sequestro o di pignoramento a carico dell'Impresa;

d) nei casi di morte dell'Imprenditore.

Nei casi di cui alla lettera b) del presente articolo, l'Istituto si riserva il diritto, formulate le opportune contestazioni, di risolvere l'appalto senza obbligo di rispetto del termine di preavviso. Lo stesso diritto verrà esercitato nel caso in cui l'Impresa aggiudicataria dovesse cedere, in subappalto, in tutto o in parte, le prestazioni di cui al presente Capitolato.

Con la risoluzione del contratto potrà sorgere nell'Istituto la necessità di affidare il servizio a terzi, in danno dell'Impresa inadempiente. L'affidamento avverrà ex art.125, comma 11, del D.Lgs. 163/2006, stante la esigenza di limitare le conseguenze dei ritardi connessi con la risoluzione del contratto.

L'affidamento a terzi verrà notificato all'Impresa inadempiente nelle forme prescritte, con la indicazione dei nuovi termini del servizio affidato e degli importi relativi.

All'Impresa inadempiente saranno addebitate le spese sostenute in più dall'Istituto rispetto a quelle previste dal contratto risolto.

Esse saranno prelevate dal deposito cauzionale e, qualora questo non fosse sufficiente, da eventuali crediti dell'Impresa, senza pregiudizio dei diritti dell'Istituto sui beni dell'Impresa stessa. Nel caso di minore spesa, nulla competerà all'Impresa inadempiente, mentre l'esecuzione in danno non esime l'Impresa dalle responsabilità civile e penale in cui la stessa potrebbe incorrere, a norma di legge, per i fatti che hanno motivato la risoluzione.

ART. 12

L'Appalto avrà la durata di **mesi 12 (dodici)** decorrenti dalla data di effettivo inizio.

Il pagamento alla ditta del corrispettivo di aggiudicazione sarà effettuato a rate mensili posticipate, previa presentazione di regolare fattura e di attestazione, da parte dell'Impresa, di aver corrisposto al personale quanto dovuto a titolo di retribuzione, indennità ed emolumenti accessori

Nel caso in cui il servizio di pulizia in argomento venga effettuato per periodi inferiori ad un mese il compenso verrà ridotto proporzionalmente in trentesimi calcolati dalla data iniziale o alla data finale del mese.

La Ditta assume infine tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art.3 della Legge 13 Agosto 2010 n. 36 e successive modifiche.

ART. 13

Tabella identificativa dell'immobile sito in Trapani, Piazzale Falcone e Borsellino, n.15

Superficie totale mq. 3.069.74 così suddivisa:

Aree Uffici:	mq. 2.260,37
Aree Tecniche:	mq. 488,07
Porticati-Balconi:	mq. 321,30

Piano	Mq	Destinazione d'uso	Mq
Piano terra	220.16	Aree Uffici	161.71
		Aree Tecniche	58.45
Piano primo	452.65	Aree Uffici	410.53
		Aree Tecniche	9.91
		Porticati-Balconi	32.21
Piano secondo	477.42	Aree Uffici	342.09
		Aree Tecniche	100.67
		Porticati-Balconi	34.66
Piano terzo	480.23	Aree Uffici	435.12
		Aree Tecniche	10.37
		Porticati-Balconi	34.74
Piano quarto	483.20	Aree Uffici	437.96
		Aree Tecniche	10.22
		Porticati-Balconi	35.02
Piano quinto	480.70	Aree Uffici	435.45
		Aree Tecniche	10.35
		Porticati-Balconi	34.90
Piano sesto	475.38	Aree Uffici	37.51
		Aree Tecniche	288.10
		Porticati-Balconi	149.77

Intendendosi per:

Aree ad uso Ufficio		Uffici, sale riunioni
		Aree comuni (circolazione primaria e collegamenti verticali)
		Servizi igienici (bagni e antibagni)
Aree Tecniche		Depositi, ripostigli, archivi morti, scantinati
		Aree comuni (circolazione primaria e collegamenti verticali)
		Servizi igienici (bagni e antibagni)
Aree Esterne non a verde	Aree esterne scoperte ad eccezione di balconi e terrazzi al piano	Marciapiedi, cortili, piazzali, parcheggi, passi carrai, rampe d'accesso, scale esterne, terrazzi di copertura praticabili
	Porticati, balconi e terrazzi al piano	Porticati, balconi, terrazzi al piano

ART. 14

Restano escluse dall'appalto la pulitura della superficie coperta relativa ai locali posti a piano terra, lato Nord dell'edificio, nonché le opere di manutenzione e di riparazione degli impianti.

L'appaltatore è tenuto, comunque, a segnalare eventuali guasti al servizio Tecnico dell'Istituto.

A R T. 15

A garanzia del rispetto delle condizioni contrattuali e della buona esecuzione delle attività oggetto del presente Capitolato Tecnico, l'Impresa aggiudicataria, prima della stipula del contratto, dovrà prestare, ai sensi dell'art. 113 del D.Lgs 163/06 e s.m.i., una garanzia fideiussoria nella misura del 10% dell'importo contrattuale al netto dell'IVA.

A R T. 16

L'assunzione dell'appalto di cui al presente Capitolato implica la perfetta conoscenza, da parte dell'appaltatore, di tutte le condizioni che regolano il servizio, nonché dei locali cui, giusta art.1 del capitolato stesso, si riferisce l'appalto.

L'appaltatore si intende, inoltre, obbligato all'osservanza delle leggi e dei regolamenti vigenti in materia di gestione dei servizi.

A R T. 17

Per la risoluzione di qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra l'Istituto e l'appaltatore, il foro competente è esclusivamente quello di Trapani, intendendosi esclusa la competenza arbitrale.

A R T. 18

Per quanto non previsto nel presente capitolato si fa rinvio alle disposizioni vigenti in materia di appalto di servizi.

IL DIRETTORE GENERALE
(Dr. Pietro SAVONA)



A handwritten signature in black ink, appearing to be "P. Savona".