

COMUNE DI ARIANO IRPINO  
Provincia di AVELLINO  
Area Finanziaria

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

SERVIZIO DI PULIZIA UFFICI COMUNALI, UFFICI GIUDIZIARI E BAGNI PUBBLICI.

Art. 1 (Oggetto dell'appalto)

L'appalto ha per oggetto l'esecuzione del servizio di pulizia negli edifici pubblici adibiti ad uffici comunali e giudiziari per una superficie netta complessiva di m.q. 11.291 circa ed il servizio di pulizia, con relativa custodia, nei bagni pubblici, come di seguito elencati:

- 1) SEDE MUNICIPALE – piazza Plebiscito – m.q. 1.026;
- 2) PALAZZO DEGLI UFFICI (Uffici Giudiziari – Uffici Demografici – Ufficio Invalidi Civili – Ufficio Marketing – Piano Terra) – via Marconi – m.q. 1.335;
- 3) COMANDO POLIZIA MUNICIPALE – piazza Mazzini – m.q. 600;
- 4) PALAZZO EX ECA ( Ufficio Protezione Civile – Sala Attesa – W.C.) – piazza Mazzini – m.q. 214;
- 5) MUSEO CIVICO – via R. D' Afflitto – m.q. 460;
- 6) MAGAZZINO COMUNALE (spogliatoi – W.C.) – via Fontananuova – m.q. 110;
- 7) BIBLIOTECA COMUNALE – via Marconi – m.q. 191;
- 8) AUDITORIUM COMUNALE – via Tribunali – m.q. 200;
- 9) PALAZZO MARESCA ( Servizi Finanziari – Ufficio Tecnico Comunale – Servizi Sociali – Piano Terra) – corso Europa – m.q. 1454;
- 10) UFFICIO PATRIMONIO – via XXV Aprile – m.q. 390;
- 11) PALAZZO DI GIUSTIZIA – via Calvario – m.q. 3.060;
- 12) UFFICIO GIUDICE DI PACE C/O SCUOLA ELEMENTARE CALVARIO – via Calvario – m.q. 449;
- 13) CENTRO SOCIALE CARDITO (Master Universitari) – via Piano di Zona – m.q. 1.314;
- 14) CENTRO SOCIALE POLIVALENTE PER ANZIANI – corso Europa 1 – m.q. 458;
- 15) CENTRO INFORMAGIOVANI – corso Europa – m.q. 30;
- 16) BAGNI PUBBLICI – via XXV Aprile – m.q. 15 circa;
- 17) BAGNI PUBBLICI – Villa Comunale – m.q. 15 circa.

L'Amministrazione Comunale si riserva, comunque, la facoltà di aumentare o ridurre il servizio fino al limite di 1/5, come previsto dalle vigenti norme di Legge in materia, alle stesse condizioni contrattuali.

Art. 2 (Durata dell'appalto)

La durata dell'appalto è fissato in anni due a decorrere dalla data di stipula del contratto. Per l'urgenza l'appaltatore potrà iniziare il servizio immediatamente dopo l'aggiudicazione della gara d'appalto e, comunque, dal giorno successivo a quello di ricevimento di apposita comunicazione.

### Art. 3 (Importo a base di gara)

L'importo a base di gara riferito all'intero periodo contrattuale è fissato in € 175.790,40 IVA ESCLUSA, determinato calcolando € 0,60 mensili al m.q. ( $€ 0,60 \times 11.291 \times 24 = € 162.590,40$ ) per gli uffici comunali e giudiziari ed € 550,00 mensili ( $€ 550,00 \times 24 = € 13.200,00$ ) per i bagni pubblici.

### Art. 4 (Norme Regolatrici)

L'appalto dovrà essere eseguito con l'osservanza di quanto previsto:

- a) dal presente capitolato speciale;
- b) dal Regolamento Comunale per i contratti;
- c) dalle norme di sicurezza del posto di lavoro, igiene e sanità vigenti in materia;
- d) dalle norme che regolamentano le attività delle imprese di pulizia;
- e) dalle vigenti norme di Legge e di Regolamento in materia di Amministrazione del Patrimonio e Contabilità dello Stato;
- f) dalle norme del Codice Civile per tutto quanto non previsto dal presente capitolato e purchè non contrastino con le disposizioni di cui ai punti precedenti.

### Art. 5 (Modalità di aggiudicazione)

L'appalto sarà aggiudicato mediante esperimento di gara con il metodo dell'Asta Pubblica tra imprese specializzate nel settore specifico e con l'applicazione del criterio del prezzo più basso sull'importo base indicato nel precedente art. 3, ai sensi dell'art. 82 – comma 2 – lettera b) del DECRETO LEGISLATIVO 12 aprile 2006, n. 163.

L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida.

In presenza di un numero di offerte ammesse alla gara pari o superiore a cinque, si procederà all'esclusione automatica dalla gara delle offerte che presentano una percentuale di ribasso pari o superiore alla soglia di anomalia individuata ai sensi dell'art. 86 – comma 1 – del predetto d.lgs. 163/2006;

nel caso il numero delle offerte ammesse è inferiore a cinque, si applica l'art. 86 – comma 3 – del predetto decreto, mediante richiesta di precisazioni in merito agli elementi costitutivi dell'offerta, che l'Amministrazione Comunale considera pertinenti; ove il contraddittorio, attraverso richieste e valutazioni di giustificazioni, si concluda con motivate determinazioni di rigetto, sarà presa in considerazione l'offerta prodotta dalla ditta seguente in graduatoria.

### Art. 6 (Stipulazione contratto)

L'aggiudicatario dovrà addivenire alla stipulazione del rogito a richiesta e nei termini stabiliti dall'Amministrazione Comunale, decorsi i quali senza che egli vi abbia provveduto, si riterrà rinunciatario e si farà luogo all'assegnazione alla ditta seconda classificata ed, in mancanza, alla ditta terza classificata e così via fino ad esaurimento graduatoria.

Tutte le imposte, tasse e spese relative e conseguenti al contratto, nessuna esclusa od eccettuata, comprese quelle di registrazione, sono a suo carico.

## Art. 7 (Cauzione)

La ditta aggiudicataria, a garanzia dell'esatta osservanza dei patti contrattuali, dovrà costituire un deposito cauzionale, mediante polizza fidejussoria rilasciata da compagnia assicurativa autorizzata ai sensi di legge all'esercizio del ramo cauzioni ovvero mediante idonea fideiussione bancaria, nella misura del 10% dell'importo netto di aggiudicazione.

In caso di aggiudicazione con ribasso d'asta superiore al 10%, la garanzia fidejussoria è aumentata di tanti punti percentuali quanti sono quelli eccedenti il 10%; ove il ribasso sia superiore al 20%, l'aumento è di due punti percentuali per ogni punto di ribasso superiore al 20%.

La cauzione prestata con fideiussione dovrà contenere l'esplicito ed incondizionato impegno dell'impresa a versare le somme stesse alla tesoreria dell'Ente, con l'esclusione del beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del Codice Civile e della decadenza di cui all'art. 1957 del Codice Civile, con il conseguente obbligo per il fideiussore di effettuare il versamento della somma garantita presso la Tesoreria Comunale su semplice richiesta del committente, senza eccezione o ritardi e di considerare valida la fideiussione sino a completo esaurimento del rapporto contrattuale e, comunque, sino alla dichiarazione liberatoria dell'Ente committente.

## Art. 8 (Esecuzione del servizio e compiti dell'appaltatore)

Il servizio dovrà essere svolto dall'impresa con propri capitali e mezzi tecnici, con proprio personale, attrezzi e macchine, mediante l'organizzazione dell'appaltatore a suo rischio.

I lavori di pulizia dovranno essere effettuati in orario da concordare con i responsabili degli uffici, in modo da non ostacolare il regolare servizio d'ufficio e lo svolgimento di tutte le attività e in modo da non arrecare incomodo o molestia agli operatori ed al pubblico.

Il servizio dovrà essere espletato con scrupolosità e nella globalità di tutte le operazioni necessarie a garantire la massima pulizia ed igiene, nell'osservanza del seguente calendario e delle seguenti prescrizioni:

### calendario

- dal lunedì al venerdì:  
Sede Municipale – Palazzo degli Uffici (escluso Uffici Giudiziari) – Palazzo Maresca – Uffici Patrimonio – Centro Sociale Cardito;
- dal lunedì al sabato:  
Palazzo degli Uffici (Uffici Giudiziari) – Comando Polizia Municipale – Palazzo ex Eca – Magazzino Comunale – Palazzo di Giustizia – Ufficio Giudice di Pace – Centro Sociale Polivalente per Anziani – Centro Informagiovani;
- dal lunedì alla domenica:  
Bagni Pubblici (pulizia completa – custodia – apertura e chiusura locali);
- tre interventi settimanali, ricadenti anche in giorni festivi, a richiesta dell'Amministrazione Comunale:  
Museo Civico – Biblioteca Comunale – Auditorium Comunale;

### prescrizioni

- quotidianamente:  
svuotare cestini – spazzare e lavare i pavimenti dei locali, corridoi e scale degli edifici – pulizia completa locali WC – spolverare mobili e suppellettili, macchine da ufficio ed attrezzature informatiche;
- settimanalmente:  
ricambio buste spazzatura cestini ;
- mensilmente:  
pulizia vetri, pareti, porte, finestre, lampadari, quadri.

L'Amministrazione appaltante si riserva la facoltà di sospendere il servizio di pulizia svolto in qualsiasi edificio, settore o ufficio oggetto del presente appalto, in base alle proprie esigenze funzionali. In tali casi, l'importo corrispondente alle prestazioni non effettuate verrà proporzionalmente ridotto dal corrispettivo dovuto all'appaltatore, salvo che l'Amministrazione, in relazione alle proprie esigenze, intenda avvalersi delle relative prestazioni, di importo corrispondente, per lo svolgimento del servizio in altri locali individuati e comunicati all'impresa, pur se originariamente non compresi nell'appalto.

#### Art. 9 (Prestazioni straordinarie)

Qualora l'Amministrazione Comunale dovesse ricorrere ad opere straordinarie di pulizia, anche in immobili non compresi nell'elenco degli edifici appaltati, ma che tuttavia sono necessari per l'Amministrazione per lo svolgimento delle sue funzioni, potrà rivolgersi all'impresa appaltatrice per l'esecuzione nei tempi e nei modi ritenuti più opportuni.

Dietro specifica richiesta di prestazioni straordinarie, la ditta dovrà indicare con apposita nota il numero delle ore necessarie per l'esecuzione del servizio ed il corrispettivo orario di tali lavori.

#### Art. 10 (Osservanza Contratto Nazionale di Lavoro)

L'appaltatore dovrà assicurare il servizio con proprio personale.

Egli si impegna ad applicare nei confronti dei lavoratori dipendenti occupati nei lavori oggetto dell'appalto, o se cooperativa anche nei confronti dei soci, le condizioni normative e retributive risultanti dai Contratti Collettivi Nazionali di Lavoro applicabili alla data dell'offerta, alla categoria e nelle località in cui si svolgono i lavori, nonché le condizioni risultanti dalle successive modifiche ed integrazioni ed in genere da ogni altro contratto successivamente stipulato per la categoria.

#### Art. 11 (Tutela dei lavoratori ed obblighi assicurativi)

In caso di specifica richiesta da parte del personale già dipendente dalla precedente impresa, l'aggiudicatario si impegna ad assumerlo purchè risulti regolarmente assoggettato ai contributi INPS. Relativamente alla conservazione del posto di lavoro, saranno applicate le norme di legge e dei contratti di categoria vigenti in materia e di tutte le condizioni di miglior favore in godimento.

L'impresa è tenuta all'adempimento di ogni qualsiasi obbligo verso i suoi dipendenti per quanto attiene alle:

- a) assicurazioni derivanti da leggi e/o contratti collettivi (invalidità e vecchiaia, disoccupazione, infortuni, ecc.);
- b) previdenze disposte dai contratti collettivi aventi per base il pagamento di ogni qualsiasi contributo da parte dei datori di lavoro.

E' fatto inoltre obbligo all'impresa di esibire in visione all'Amministrazione, se richiesti, i libri paga ed assicurativi sui quali vengono riportate le documentazioni relative alla corresponsione delle paghe e delle indennità varie agli operai ed al pagamento dei contributi connessi alla retribuzione.

L'impresa deve fornire quindi l'elenco nominativo, con relative qualifiche, del personale adibito all'espletamento dei servizi appaltati.

Tale elenco deve essere periodicamente aggiornato per le variazioni che dovessero intervenire.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di effettuare tutti gli accertamenti che riterrà opportuni sia direttamente che a mezzo degli Ispettori del Lavoro e degli Uffici Provinciali del Lavoro e della Massima Occupazione per assicurarsi che da parte dell'impresa siano rigidamente osservate le prescrizioni suddette.

L'Amministrazione in caso di violazione di quanto prescritto nei precedenti comma, previa comunicazione all'impresa dell'inadempienza emersa o denunciata dall'Ispettorato del Lavoro, potrà sospendere l'emissione dei mandati di pagamento fino a che non si sarà ufficialmente accertato che il debito verso i lavoratori sia stato saldato, ovvero che l'eventuale vertenza sia stata conclusa.

Per tali sospensioni l'impresa non potrà opporre eccezioni né avanzare pretese di risarcimento danni.

#### Art. 12 (Misure di sicurezza)

Ribadito che l'impresa è responsabile dell'osservanza da parte del proprio personale delle norme e disposizioni in materia di prevenzione infortuni, della rispondenza delle attrezzature alle norme di legge, nonché dell'adozione delle misure e cautele antinfortunistiche necessarie durante la realizzazione dei lavori, si elencano i principali adempimenti che dovrà attuare prima, durante e dopo l'esecuzione degli interventi:

- richiedere le norme operative di comportamento relative all'ambiente dove deve operare e renderne edotti i dipendenti, assicurandosi che siano rispettate;
- attuare e fare osservare le norme di sicurezza da parte dei suoi dipendenti;
- accertarsi che il suo personale abbia un abbigliamento antinfortunistico e protettivo adeguato;
- al verificarsi di infortuni ai propri dipendenti da denunciarsi all'I.N.A.I.L. o di incidenti con seri danni a cose, segnalare immediatamente all'Amministrazione l'accaduto e tenersi a disposizione per eventuali aggiornamenti.

#### Art. 13 (Contegno del personale dell'impresa)

Il personale in servizio dovrà mantenere un contegno riguardoso e corretto.

L'appaltatore s'impegna a richiamare, multare e, se del caso, a sostituire i dipendenti che non osservassero una condotta irreprensibile.

Le segnalazioni e le richieste del Comune in questo senso saranno impegnative per l'appaltatore.

#### Art. 14 (Controlli e verifiche)

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di controllare e verificare la buona esecuzione del servizio tramite incaricati scelti da ogni capo settore nell'ambito della propria ripartizione.

La ditta appaltatrice è tenuta a rilasciare rapporto d'intervento mensile relativo al servizio svolto, che dovrà essere controfirmato dal responsabile del settore interessato ed allegato alle relative fatture.

#### Art. 15 (Canone d'appalto)

Il canone d'appalto è quello risultante dall'esperimento di gara.

Con tale corrispettivo l'appaltatore s'intende compensato di qualsiasi suo avere o pretendere dal Comune per il servizio di che trattasi o connesso o conseguente il servizio medesimo, senza alcun diritto a nuovi o maggiori compensi, in tutto essendo soddisfatto dal Comune con il pagamento del canone.

Il pagamento del canone avverrà a rate mensili posticipate, entro 30 gg. dalla data di presentazione di regolare fattura, previa attestazione dei responsabili dei settori dell'avvenuta e regolare esecuzione dei lavori.

#### Art. 16 ( Adeguamento del corrispettivo)

Il corrispettivo si intende immodificabile nel primo anno di validità del contratto.

Esso potrà essere soggetto ad adeguamento solo all'inizio del secondo anno in misura corrispondente alle variazioni che si siano verificate nel costo della mano d'opera e/o dei materiali.

La richiesta di adeguamento dovrà essere rivolta all'Amministrazione Comunale, mediante lettera raccomandata A.R., almeno tre mesi prima della scadenza del primo anno di validità del contratto.

Se trattasi di variazioni in aumento, alla richiesta di adeguamento dovranno essere allegate la dichiarazione dell'Ufficio Provinciale del Lavoro competente, attestante gli aumenti intervenuti nel costo della mano d'opera delle imprese di pulizia, e la dichiarazione dell'ISTAT attestante gli aumenti intervenuti nel costo dei materiali sulla base degli indici generali dei prezzi al consumo.

Sono prive di effetto le richieste presentate senza la suddetta documentazione.

Qualora nei costi della mano d'opera e/o dei materiali si verificassero variazioni in diminuzione, l'Amministrazione Comunale comunicherà all'impresa, entro il termine di tre mesi precedenti la scadenza annuale, la conseguente riduzione del corrispettivo.

#### Art. 17 (Restituzione cauzione)

Alla restituzione della cauzione definitiva si provvederà, secondo le norme di Legge in vigore, dopo che sia stato accertato il regolare soddisfacimento degli obblighi contrattuali.

#### Art. 18 (Penali per inadempienza)

Le inadempienze ritenute lievi, a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, a qualunque obbligo derivante dal presente capitolato, comporteranno l'applicazione della penalità di € 250,00, con la sola formalità della contestazione degli addebiti e del provvedimento adottato.

In caso di recidiva, le infrazioni di lieve entità comporteranno l'applicazione di penale doppia, oppure l'adozione di più severe misure a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Per le inadempienze più gravi, ove non si ravvisi la grave inadempienza che risolve il contratto, il Comune si riserva più severe misure da adottarsi di volta in volta dalla Giunta Comunale.

Si conviene che l'unica formalità preliminare è la contestazione degli addebiti.

Il Comune si riserva di far eseguire ad altri il mancato o incompleto o trascurato servizio e di acquistare il materiale occorrente a spese dell'appaltatore.

Rifusione spese, pagamento danni e penalità verranno applicati mediante ritenuta sulle rate del canone d'appalto.

#### Art. 19 (Oneri e responsabilità dell'appaltatore)

All'esecuzione dei lavori l'appaltatore dovrà adottare tutti i provvedimenti e le cautele necessarie per garantire la vita e l'incolumità degli operai, delle persone addette ai lavori e a terzi ed evitare, altresì, danni a cose di proprietà dell'Ente.

L'Amministrazione non assume alcuna responsabilità per danni, infortuni ed altro, che dovessero derivare alla ditta e ai suoi dipendenti ed a terzi nell'esecuzione delle prestazioni oggetto del presente appalto o per qualsiasi altra causa.

L'appaltatore risponderà direttamente di danni a persone o cose provocati durante l'esecuzione del servizio, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento, senza diritto di rivalsa o di compensi da parte del Comune, salvo gli interventi in favore della ditta da parte di società assicurative.

Se nell'esecuzione dei lavori l'impresa noti guasti o danni a cose deve darne tempestiva comunicazione all'organo competente.

Qualora l'impresa non dovesse provvedere al risarcimento ovvero alla rimessa del pristino stato, l'Amministrazione resta autorizzata a provvedere trattenendo gli eventuali importi corrisposti sul canone di prima scadenza.

L'impresa è, altresì, custode della struttura e di tutto quanto in essa contenuto, sia di sua proprietà che dell'Ente.

#### Art. 20 (Controversie)

Qualsiasi questione dovesse insorgere tra il Comune e l'appaltatore, in ordine all'esecuzione dei patti stipulati con il contratto, verrà deferita al giudizio del Tribunale di Ariano Irpino.

#### Art. 21 (Disdetta del contratto da parte dell'impresa)

Qualora l'impresa dovesse disdettare il contratto prima della scadenza convenuta senza giustificato motivo o giusta causa, l'Amministrazione tratterrà, a titolo di penale, tutto il deposito cauzionale addebitando inoltre le maggiori spese per l'affidamento dell'appalto ad altra ditta, oltre al risarcimento di eventuali ed ulteriori danni.

#### Art. 22 (Risoluzione Contratto)

In caso di grave inadempienza, accertata dall'Amministrazione Comunale, si farà luogo alla risoluzione del contratto d'appalto.

In tal caso alla ditta sarà accreditato il semplice importo del servizio regolarmente effettuato con deduzione, però, dell'ammontare delle penali maturate al momento della risoluzione, con opportuna salvezza di ogni ragione ed azione per rivalsa di danni in conseguenza dell'inadempimento da parte della stessa ditta dei suoi impegni contrattuali.

Il provvedimento di rescissione del contratto dovrà essere regolarmente notificato alla ditta secondo le vigenti disposizioni di Legge.

Ove si faccia luogo alla risoluzione del contratto ovvero degli obblighi precontrattuali, e a richiesta dell'Amministrazione Comunale e a richiesta dell'impresa aggiudicataria, l'appalto verrà assegnato alla ditta seconda classificata ed, in mancanza, alla ditta terza classificata e così via fino ad esaurimento graduatoria.

#### Art. 23 (Fallimento)

L'appalto s'intenderà revocato di diritto nel caso di fallimento dell'impresa.

Qualora l'aggiudicatario dovesse cessare l'attività o trasferirla ad altro titolare, sarà facoltà dell'Amministrazione di recedere dal contratto in vigore o di continuarlo con il nuovo titolare, fatta salva la responsabilità dell'aggiudicatario e del nuovo titolare per le obbligazioni anteriori al trasferimento.

In caso di decesso dell'appaltatore, l'Amministrazione Comunale avrà la facoltà di consentire agli eredi di subentrare nella validità del contratto.

#### Art. 24 (Divieto di subappalto)

E' fatto divieto all'appaltatore di cedere o subappaltare il servizio, senza il preventivo consenso scritto dell'Amministrazione Comunale, pena l'immediata risoluzione del contratto e l'incameramento della cauzione.

Nel caso, per qualsiasi ragione, l'appaltatore non sia in grado di assolvere all'esecuzione del servizio, l'Amministrazione Comunale si riserva il diritto di rivolgersi ad altra impresa e l'eventuale maggiore onere graverà sull'appaltatore inadempiente.

#### Art. 25 (Domicilio Legale)

Ai fini dell'esecuzione del servizio, la ditta appaltatrice assumerà il proprio domicilio legale in Ariano Irpino.

#### Art. 26 (Disposizioni diverse)

Per quanto non espressamente previsto dal presente capitolato, si fa rinvio alle norme di legge in materia, in quanto applicabili.